



SKOGSMÄSTARPROGRAMMET
Examensarbete 2015:26

Åker- och skogsmark – en prisjämförelse över tid

*Arable and forest land –
a price comparison over time*



Fredrik Rosén

Åker- och skogsmark – en prisjämförelse över tid

Arable and forest land – a price comparison over time

Fredrik Rosén

Handledare: Eric Sundstedt, SLU Skogsmästarskolan

Examinator: Staffan Stenhag, SLU Skogsmästarskolan

Omfattning: 15 hp

Nivå och fördjupning: Självständigt arbete (examensarbete) med nivå och fördjupning G2E med möjlighet att erhålla kandidat- och yrkesexamen

Kurstitel: Kandidatarbete i Skogshushållning

Kurskod: EX0624

Program/utbildning: Skogsmästarprogrammet

Utgivningsort: Skinnskatteberg

Utgivningsår: 2015

Elektronisk publicering: <http://stud.epsilon.slu.se>

Serienamn: Examensarbete /SLU, Skogsmästarprogrammet

Serienummer: 2015:26

Omslagsbild: Hästholmens Norrgård, foto: www.aerobilder.se/

Nyckelord: prisutveckling, fastighetspris, lantbruksfastighet



Sveriges lantbruksuniversitet
Skogsvetenskapliga fakulteten
Skogsmästarskolan

Förord

Examensarbetet har hägrat ända sedan starten på min skogliga utbildning. Det kan uttryckas som att förväntningarna var höga på detta projekt från min sida. När jag nu sitter och försöker avsluta det hela kan det inte annat än konstateras att förväntningarna på många sätt infriats. Kontakt med den yttre, ”riktiga”, världen var en förutsättning – roligt att poängtera är att den riktiga världen självklart ställt upp på en vilse students frågeställningar. Detta är den avslutande delen på min skogliga utbildning vid Skogsmästarskolan.

Först och främst stort tack till min uppdragsgivare Martin Lindskog på Areal. Väl insatt i hur man agerar som uppdragsgivare – lugn, förstående och intresserad.

Anders Bogghed och Gunnar Rutegård vid Lantmäteriet ska också ha stort tack för att snabbt och givande svarat på frågor och bidragit med stora delar av datamaterialet.

Även tack till;
Jimmie Enhäll, Jordbruksverket
Kalle Persson, Handelsbanken

Vill också rikta ett stort tack till min handledare Eric Sundstedt på Skogsmästarskolan som kommit med mycket bra idéer, uppslag samt positiv kritik.

Som alltid vid dylika projekt – tack till min kära sambo som kommit med förslag på förbättringar till såväl beräkningar som text.

Författaren, Hästholmens Norrgård i september 2015

Innehåll

FÖRORD	III
1. ABSTRACT	1
2. INLEDNING	3
2.1 BAKGRUND OCH SYFTE	3
2.2 DEFINITIONER	4
2.2.1 Förkortningar och ordförklaring	4
2.2.2 Fastighet	5
2.2.3 Jordbruksfastighet	5
2.2.4 Åker- och skogsmark	5
2.3 VÄRDEBEGREPPEN	6
2.3.1 Marknadsvärde	6
2.3.2 Avkastningsvärde	6
2.3.3 Pris	7
2.3.4 Ickemonetära värden	7
2.3.5 Studier i ämnet värde	7
2.4 LANTMÄTERIET	8
2.4.1 Minienkät	8
2.5 FASTIGHETSTAXERING/TAXERINGSVÄRDE	9
2.5.1 Inventering av jordbruksfastigheter	11
2.6 REGISTERSYSTEMET	11
2.6.1 Fastighetsregistret	11
2.6.2 Fastighetsprisregistret	12
2.7 ÖVERLÅTELSE AV FASTIGHET I SVERIGE	12
2.7.1 Fastighetsköp	12
2.7.2 Byte	12
2.7.3 Gåva	13
2.8 RATIONALISERINGSFÖRVÄRV	13
2.9 LAGFART	13
2.10 FASTIGHETSBILDNING	13
2.10.1 Ombildning/fastighetsreglering	14
2.10.2 Nybildning	14
2.11 JORDFÖRVÄRVSLAGEN	15
2.12 SVERIGE IDAG	15

2.13 HISTORIK	15
2.13.1 Lagändringar	15
2.13.2 Andra faktorer	16
2.14 PRISPÅVERKAN	17
2.14.1 Rotnetto	17
2.14.2 Vetepreis via MATIF	18
2.14.3 Vetepreis via Jordbruksverket	18
2.14.4 Stöd till lantbruket	18
3. MATERIAL OCH METODER	21
3.1 LANTMÄTERIET	21
3.2 SKOGSSTYRELSEN	21
3.4 JORDBRUKSVERKET	21
3.5 HANDELSBANKEN	21
3.6 GEOGRAFISK UPPDELNING	22
4. RESULTAT	23
4.1 MINIENKÄTEN OCH UNDERSÖKNINGEN ÅR FÖR ÅR	23
4.1.1 År 2001	24
4.1.2 År 2002	25
4.1.3 År 2003	26
4.1.4 År 2004	27
4.1.5 År 2005	28
4.1.6 År 2006	29
4.1.7 År 2007	30
4.1.8 År 2008	31
4.1.9 År 2009	32
4.1.10 År 2010	33
4.1.11 År 2011	34
4.1.12 År 2012	35
4.2 UNDERSÖKNINGEN I TABELL- OCH FIGURFORM	36
4.2.1 Prisutveckling lagfarna köp av åkermark samt vetepreis 2001-2012	37
4.2.2 Prisutveckling fastighetsregleringar av åkermark samt vetepreis 2001-2012	39
4.2.3 Prisutveckling lagfarna köp av skogsmark samt rotnetto 2001-2012	41
4.2.4 Prisutveckling fastighetsregleringar av skogsmark samt rotnetto 2001-2012	43
4.2.5 Index för prisutvecklingen på åkermark och skogsmark	45

5. DISKUSSION	47
5.1 ALLMÄNT OM MARKNADEN FÖR LANTBRUKSFASTIGHETER.....	47
5.2 MINIENKÄT	47
5.3 UNDERSÖKNINGEN.....	48
5.3.1 Vetepris	48
5.3.2 Åkermark	48
5.3.3 Rotnetto	49
5.3.4 Skogsmark	49
5.4 FRAMTIDEN.....	49
5.5 I EFTERHAND	50
5.6 FRAMTIDA STUDIER	50
5.7 AVSLUTNINGSVIS.....	51
6. SAMMANFATTNING.....	53
6.1 DATAINSAMLING	53
6.1.1 Priset på mark.....	53
6.1.2 Rotnetto	54
6.1.3 Vetepris	54
6.1.4 Lantmäteriets minienkät.....	54
6.2 RESULTAT.....	54
6.2.1 Lantmäteriets minienkät.....	54
6.2.2 Undersökningen.....	55
7. REFERENSLISTA	57
7.1 PUBLIKATIONER	57
7.2 INTERNETDOKUMENT.....	58
7.3 PERSONLIG KOMMUNIKATION	59

1. ABSTRACT

In Sweden the market for forest land as well as arable land has had an intense growth since the middle of the 1990's. The purpose of this study is to substantially look upon the trends regarding growth in prices for the types of land mentioned. Over and above this study also compare the growth in land prices with the growth in prices of products harvested. As a complement and explanation to the development the inquiry "Minienkäten", published by the Ordnance Survey in Sweden, has also been looked upon. This inquiry is published twice a year and reflects the opinions from persons involved in the business (realtors, banks, forestry companies et cetera).

Statistics from the Ordnance Survey in Sweden has been used as the primary source for land prices. Products harvested that has been used for comparison in the study are the net income for harvested wood and wheat prices. The source for harvested wood is the Swedish Forest Board and for wheat the Swedish Board of Agriculture as well as the French commodity exchange, MATIF.

To be able to utilize the information handed by the Ordnance Survey in Sweden the initial part of the study is to look upon the structure of the Swedish property system. As a complement the system for wheat trade and the system for sorting out the net income of harvested wood in Sweden are also looked upon.

The study covers the years 2001 to 2012 and compares 46 000 real estate purchases. The conclusion is that property formations are more intense than the jurisprudential purchases when it comes to growth in prices. The connection between land prices and prices for products harvested is getting weaker, land prices are constantly growing while prices for products harvested are more volatile.

The main conclusion from the study is that *there are more to a property purchase than the net income from products harvested!*

2. INLEDNING

En jämförelse kan beskrivas på många olika sätt och beskriva många olika saker. I denna studie behandlas prisutvecklingen på lantbruksfastigheter 2001-2012 och delar av systemet för fastigheter i Sverige.

Inledningsvis ges bakgrunden till varför studien kom till och hur olika delar valdes att behandlas. Efter detta kommer förklaringar på definitioner som är vanliga inom området för att alla läsare, inom som utom branschen, ska kunna tillgodose sig läsningen. Vidare får delar av fastighetssystemet i Sverige en grundlig genomgång med det som anses relevant för ämnet. En liten historisk tillbakablick och beskrivning av vissa begrepp kopplade till lantbruket behandlas också.

Efter inledningskapitel och metodgenomgång får resultaten från undersökningen ett helt eget kapitel som följs upp av diskussion kring ämnet och det hela avslutas med en sammanfattande del.

2.1 BAKGRUND OCH SYFTE

Den extensiva prisutvecklingen på fastighetsmarknaden för lantbruksfastigheter har studerats på många olika sätt genom åren. Vad påverkar prisökningen? Varför har vissa delar ökat så markant? Det här är en undersökning baserad till största delen på Lantmäteriets siffror 2001-2012. Vad som undersökts är priset över tid på lantbruksfastigheter och priset över tid på specifika marktyper. Detta har i sin tur jämförts med olika råvaror/nettoinkomster. Hur starkt är sambandet? Vilken sorts mark har ökat mest respektive minst i pris?

Ämnesområdet bestämdes tidigt och kontakt med uppdragsgivaren etablerades i december 2014. Vad som skulle undersökas diskuterades fram och arbetet startade i januari 2015. För att beskriva sagda resultat ovan tillfredsställande krävs en analys av olika tillvägagångssätt i Sverige gällande fastighetsköp, hur de genomförs, regler gällande fastighetsköp och fastighetsregleringar et cetera. Denna analys presenteras i inledningskapitlet som sedan följs upp av resultatet av själva jämförelsen.

Lantmäteriet bedömdes som en föredömlig huvudkälla till data med vissa kompletteringar från Handelsbanken, Jordbruksverket och Skogsstyrelsen. Fokus i undersökningen ligger på vad som kallas hårda, mätbara värden och dess inverkan på skogsmarkspriser respektive åkermarkspriser.

Ett uttalat syfte med studien är att se tendenser över tid gällande prisförändringar på åker- och skogsmark. Hur förhåller sig prisutvecklingen på råvara såsom vetepris och rotnetto i jämförelse med priset på marken? Nu, ett par år efter utvecklingen under 2000-talets början, vad har ökat mest i värde, åkermark eller skogsmark?

I ett tidigt skede av arbetet med studien uppgav uppdragsgivaren önskemål om att jämförelsen också skulle behandla vetepriset på MATIF-börsen i Paris. För att

tillgodose detta och också förstå mer av innebörden avkastning jordbruksmark/vetepris undersöktes detta närmare.

2.2 DEFINITIONER

I ett arbete som detta stöter man lätt på ett flertal olika mer eller mindre vedertagna begrepp. För att lättare kunna förmedla budskapet i vissa delar och undvika missförstånd beskrivs nedan begrepp och definitioner så som de tillämpas i studien.

2.2.1 Förkortningar och ordförklaring

PUL – Personuppgiftslagen.

FAO – Food and agriculture organization of the United Nations.

Oneröst eller benefikt fång - Oneröst eller benefikt fång förekommer sällan som uttryck utanför förmedlingen av fastigheter och kan enklast beskrivas med skillnaden mellan gåva eller icke gåva. Oneröst fång innebär att någon sorts motprestation måste utföras (vanligast är köpeskilling) medan benefikt fång kan betraktas som gåva. För enkelhetens skull används i rapporten istället gåva eller köp/reglering. (Bertholdsson m.fl., 2013)

Skogliga måttssystem - Olika måttssystem som används i skogsbranschen för lager av virke (stående eller skördat) finns det en uppsjö av, nedan listas de tre vanligaste:

- Skogskubikmeter, **m³sk**, är vanligen det sätt stående lager mäts och skrivs ut i. Återfinns i Lantmäteriets och Skogsstyrelsens statistik likväl som i skogsbruksplaner. I mätningen ingår volymen av hela stammen ovan stubbskåret inklusive bark och topp.
- Fastkubikmeter på bark, **m³fpb**, samma som ovan fast med toppen borträknad. Enligt schablon 95 procent av m³sk. Används inte lika frekvent som de andra måttenheter som nämns men förekommer stundtals i exempelvis Skogsstyrelsens statistik.
- Fastkubikmeter under bark, **m³fub**, är alltså samma som ovan fast med barken borträknad. Alltså vedvolymen (m³sk) exklusive bark och topp. Används vanligen när virket är skördat och ligger i virkesvälta. Räknas schablonmässigt ut som 84 procent av m³sk (Skogsstyrelsen, 2014, Länk A).

Bonitet – Används i skogliga sammanhang och anger markens kapacitet att producera virke. Anges i m³sk per hektar och år.

2.2.2 Fastighet

Fast egendom är jord. Denna är indelad i fastigheter. En fastighet avgränsas antingen horisontellt eller både horisontellt och vertikalt. Om fastighetsbildning finns särskilda bestämmelser.

(1 kapitlet 1 § jordabalken).

I lydelsen ovan går det att läsa in en hel del och mycket kan tolkas på flera olika sätt. Som vanligt i svensk juridik justeras detta med hjälp av tillägg och praxis. För att bryta ner det mer sakligt så är all mark i Sverige uppdelad på olika sätt. Ett mark- och vattenområde som är avgränsat vertikalt kallas traditionell fastighet och är den absolut vanligaste fastigheten i Sverige. Just traditionella fastigheter är den sort som till största delen behandlas i denna studie. Utöver den traditionella fastigheten finns också 3D-fastighet (som är avgränsad både vertikalt och horisontellt), ägarlägenhet, andelsfastighet och fiskefastighet. För information om de fyra sista hänvisas till källlitteraturen.

Viktigt att poängtera i sammanhanget är skillnaden mellan fast egendom och lös egendom. Fastigheten och dess tillhörande delar betecknas fast egendom. Övriga ting utgör lös egendom och skillnaden är stor när det gäller lagar kring förvärv och pantsättning med mera (Julstad, 2011).

2.2.3 Jordbruksfastighet

Innehåller en fastighet åker- eller skogsmark (definieras nedan) så taxeras den uteslutande som en jordbruksfastighet (Lantmäteriet & Mäklarsamfundet, 2010).

2.2.4 Åker- och skogsmark

Åkermarkens definition hämtas till denna rapport från Statistiska Centralbyråns omfattande publikation "Markanvändning i Sverige sjätte upplagan" och uttrycks där som:

Mark som används eller lämpligen kan användas för växtodling eller bete och som är lämplig att plöja.

(SCB, 2013, s. 40).

I samma publikation och på samma sida går betesmarkens definition att finna:

Mark som används eller lämpligen kan användas till bete och som inte är lämplig att plöja.

(SCB, 2013, s. 40).

Definitionen av skogsmark har i Sverige under lång tid bestämts på en närmast lokal nivå inom landets gränser. I och med EU:s intåg och alltmer centraliserande politik har definitionerna så sakteligen förändrats för att till slut helt fastställas enligt FAO:s (Food and agriculture organization of the United Nations) definition (SCB, 2013). Skogsmarken definieras numer i Skogsvårdslagen på samma sätt som enligt FAO. Denna definition, i Skogsvårdslagens andra paragraf första stycket, ger att skogsmark är:

Mark inom ett sammanhängande område där träden har en höjd av mer än fem meter och där träd har en kronslutenhet av mer än tio procent eller har förutsättningar att nå denna höjd och kronslutenhet utan produktionshöjande åtgärder.

(Skogsstyrelsen, 2012, s. 8).

Detta är den definition som är mest intressant att titta på i ett internationellt perspektiv. I Sverige finns den långt mer produktionsbehäftade definitionen *produktiv skogsmark*. Samma lag (Skogsvårdslagstiftningen), samma paragraf (två) men istället stycke två som det får hänvisas till;

Skogsmark som enligt vedertagna bedömningsgrunder kan producera i genomsnitt minst en kubikmeter virke (m³sk) per hektar och år.

(Skogsstyrelsen, 2012, s. 8).

2.3 VÄRDEBEGREPPEN

Begreppet värde är inte så konkret som man kan tro. För att försöka reda ut detta finns nedan några värdebegrepp som ofta dyker upp i dylika sammanhang. De monetära värdena betecknas i vissa sammanhang som hårda värden medan de ickemonetära värdena betecknas mjuka.

2.3.1 Marknadsvärde

Marknadsvärde är som går att utläsa i förklaringen av taxeringsvärde nedan grundläggande för Sveriges fastighetssystem idag och ett monetärt/hårt värde. Det skiljer sig från övriga värdebegrepp på så sätt att det inte är ett bestämt begrepp så mycket som en prognos. Marknadsvärdet bygger på att en fastighet ska säljas och den vedertagna definitionen uttrycks med hjälp av sannolikhetslära och normalfördelning. Vad som behövs är bestämd tidpunkt, fri och öppen marknad, tillräcklig marknadsföring, inga partsrelationer och inget tvång. Om en försäljning med sagda förutsättningar görs om och om igen torde dessa försäljningar få olika pris (se nedan). Skillnaden beror på allt från att köparna är olika pålästa eller har olika planer med köpet. Ändock så torde det gå att skönja en viss regelbundenhet och det är här normalfördelningen avgör det prognostiserade/mest sannolika marknadsvärdet (Lantmäteriet & Mäklarsamfundet, 2010).

Det är en stor skillnad från till exempel avkastningsvärdering som är mer knuten till olika individer. En individs förutsättningar (arbete, vanor, fokus) gör avkastningen på en fastighet olik en annan individs avkastning på samma fastighet.

2.3.2 Avkastningsvärde

Detta värdebegrepp analyseras också närmare då det är närbesläktat med, men inte samma sak som, avkastning knuten till vara (vete/rotnetto).

Avkastningsvärdet är, vid värdering inför köp, för köparen minst lika viktigt som marknadsvärdet. Begreppet är en definition på det framtida nettoöverskott investeringen kommer generera. Vid i synnerhet köp av skogsfastighet är detta en beräkning som sträcker sig långt in i framtiden och innefattar nuvärdesberäkningar (Lantmäteriet & Mäklarsamfundet, 2010).

2.3.3 Pris

Det slutliga priset är den faktiska händelse som avgör om prognosen ovan (marknadsvärde) stämde eller inte.

Lägg märke till att än så länge beskrivna värden uttrycks i monetära termer. En stor del av ett marknadsvärde (och senare pris) är, utöver avkastningsvärdet, ickemonetära värden.

2.3.4 Ickemonetära värden

Värdebegreppen som beskrivits ovan är av monetär karaktär. Vad som i modernare tid seglat upp som en stor del av värderingen och centralt begrepp är så kallade ickemonetära värden. Ickemonetära värden kan beskrivas på många sätt men enklast är väl just att det inte går att värdesätta i pengar. Många har på olika sätt försökt sätta en "prislapp" på sjöutsikt eller en specifik sorts jakt men finner det svårt varje gång.

2.3.5 Studier i ämnet värde

Om skogsfastigheten tas som exempel så finns det ett flertal studier som berör ämnet med ickemonetära värden. Paulsson (2002) fann till exempel att en stor del av både tillköp och nyköp hade en kombination av monetära och ickemonetära motiv. Inga konstigheter där men att se att största anledningen till investeringen är avkastning men en stark andraplats på anledningar till förvärvet är egenvärdet, alltså känslan av att äga skog. Persson (2014) fick liknande resultat med tillägget att proportionen ickemonetärt värde inte ökar med storleken på fastigheten. Det går också att utläsa att för förstagångsköpare så är kapitalplaceringen det största motivet medan den som äger skog sedan tidigare köper för aktivt brukande. Viktigaste slutsatsen för Persson (2014) är att för den som förvärvar skogsmark för första gången så är andelen ickemonetära värden högre.

Det finns mer att väga in vid köp av en lantbruksfastighet. Högberg (2012) fann att vid modellering av köp på lantbruksfastigheter krävs minst två modeller. Uppdelningen är då norra och södra Sverige som är olika i synnerhet vad gäller befolkningstäthet. Där det finns en högre koncentration av människor är också kapitaltätheten högre. Högberg fann att detta driver upp marknadsvärdet på lantbruksfastigheter likväl som god arrondering på tilltänkta objekt.

2.4 LANTMÄTERIET

Dagens Lantmäteri skapades år 2008 genom att Lantmäteriverket och de olika länens lantmäterimyndigheter slogs samman. Huvudkontoret ligger i Gävle och myndigheten har cirka 2 000 medarbetare utspridd på 60 orter i landet (Lantmäteriet, 2015, Länk B).

Lantmäteriet är en del av Näringsdepartementet och beskriver sin uppgift som:

Vi ansvarar för fastighetsindelningen i Sverige och försörjer samhället - offentlig sektor, näringsliv och privatpersoner - med information om geografi och fastigheter.

(Lantmäteriet, 2015, Länk B).

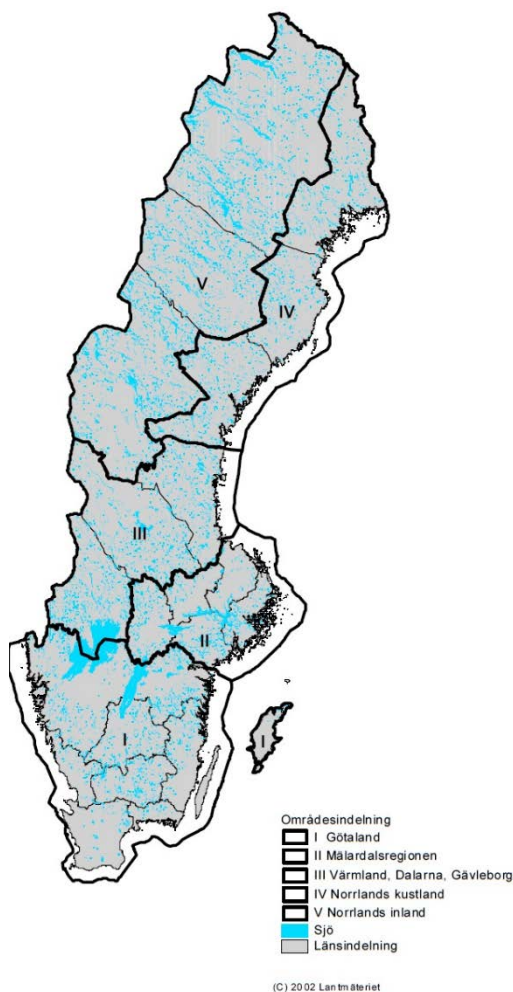
En annan, minst lika viktig, uppgift är att fastställa ortnamn enligt ett vårdat ortnamnsskick.

Lantmäteriet är alltså den myndighet som sköter fastighetsindelningen och dess bokföring i Sverige. Lantmäteriet är enligt jordabalken 19 kapitlet § 3 inskrivningsmyndighet för lagfartsansökan.

2.4.1 Minienkät

Lantmäteriet genomför och publicerar den så kallade Minienkäten två gånger per år. Den senaste som kom ut berör april 2014 till september 2014 och är nummer 52 i ordningen. Som namnet antyder är det en enkät som skickas ut till olika fastighetsmäklare, konsultbyråer, banker och skogsbolag. Tanken är att fånga upp tendenser och trender på den öppna fastighetsmarknaden. Med öppen fastighetsmarknad så menas i sammanhanget fastighetsaffärer utöver slätköp eller dylikt. Fokus ligger i denna minienkät på lantbruksfastigheter. Materialet delas i sin tur upp i skogsmark, åkermark och betesmark. Antalet tillfrågade skiftar men de två senaste minienkätorna har skickats ut i 58 respektive 76 exemplar och besvarats av 21 respektive 41 deltagare (Lantmäteriet, 2014).

Praktiskt så delas Sverige upp i de fem olika regionerna I - Götaland, II – Mälardalen, III – Värmland, Dalarna, Gävleborg, IV – Norrlands kustland och V – Norrlands inland (se figur 1). Deltagaren får bedöma hektarpris på åker-, betes-, och skogsmark i sin region men också priset per skogskubikmeter, m³sk, på skogsmark. Vidare får deltagaren svara på olika frågor om vilka faktorer som påverkat prisbilden (Lantmäteriet, 2014).



Figur 2.1. Minienkätens indelning av Sverige i 5, I-V, regioner.

2.5 FASTIGHETSTAXERING/TAXERINGSVÄRDE

Fastighetstaxeringen i Sverige regleras i fastighetstaxeringslagen. Den utförs av Skatteverket i samarbete med Lantmäteriet och är grundläggande för allt från fastighetsbeskattning till underlag för belåning på en fastighet. Det grundläggande upplägget för hur taxeringsvärdet används går att se i figur 2.2 nedan (Skatteverket, 2014, Länk C).



Figur 2.2. Fastighetstaxeringens användningsområden i Sverige

Det finns tre sorters fastighetstaxeringar i Sverige; allmän, förenklad och särskild fastighetstaxering. Den allmänna och förenklade fastighetstaxeringen kan sägas följa ett rullande treårsschema för varje fastighetstyp. För att ta fastighetstypen lantbruk som exempel utfördes den allmänna taxeringen förra gången 2011. Förr räknades, för varje år, taxeringsvärdet om men det systemet är idag utbytt mot så kallad förenklad fastighetstaxering. Den förenklade fastighetstaxeringen sker tre år efter den allmänna taxeringen, för lantbruken i Sverige alltså förra gången 2014. De olika taxeringarna bygger på vedertagna värderingstekniker som beskrivs nedan (Lindblom, 2011). Särskild fastighetstaxering används då exempelvis en fastighet ny- eller ombildas men också om en stor förändring sker på fastigheten som ombyggnation eller storm/brand (Anders Bogghed, Jägmästare/fastighetsekonom, Lantmäteriet, personlig kommunikation 2015-03-16).

En fastighets olika egendomar ska delas upp i olika värderingsenheter vid en fastighetstaxering. I exempelvis fastighetstaxeringen av lantbruk ingår vanligen egendomar/värderingsenheter; tomtmark, bostadshus, ekonomibyggnad, produktiv skogsmark, skogligt impediment, åkermark och betesmark (Skatteverket, 2014, Länk D).

Vad gör då Skatteverket och Lantmäteriet vid en fastighetstaxering? Var värderingsenhet taxeras till 75 procent av marknadsvärdet två år före taxeringen. Vid värdering av marknadsvärdet tas hänsyn till allt från byggnadernas skick till fastighetens geografiska läge (Lindblom, 2011). Marknadsvärde går att läsa om i kapitel 2.3.1 ovan.

Praktiskt så skickar Skatteverket ut en förifylld blankett (information/värdering tas från fastighetsregistret tillsammans med Lantmäteriet) där det beräknade taxeringsvärdet för varje värderingsenhet står med. Detta beslut får sedan

omprövas av fastighetsägaren i upp till fem år (Skatteverket, 2014, Länk C). Omprövning kan röra allt från sänkande/höjande förhållande av värdet vad gäller utsikt eller fuktig mark. För skogsmark krävs också en aktiv handling av skogsmarksägaren att meddela när till exempel en avverkning sänkt värdet på marken (Bertholdsson m.fl., 2013).

Vad som också bör nämnas är att taxeringsvärdet är viktigt ur skattesynpunkt vid ett förvärv. Taxeringsvärdet avgör om det är en gåva eller ett köp och ger genom detta olika förutsättningar gällande beskattning och regler vid ägarbytet.

2.5.1 Inventering av jordbruksfastigheter

Lantmäteriet tillfrågades om prisuppgifter specifikt för vissa sorters förvärv till denna studie. Det visade sig att de utför en så kallad inventering inför varje allmän och förenklad taxering. I denna inventering ingår personlig kontakt med köparen såväl som kontroll i ortsprisregistret. Ur detta material så går det att få fram allt vad gäller köpet såsom datum och geografiskt läge ner till fastighetsbeteckning. Det finns ett flertal andra parametrar så som köpeskilling för hela fastigheten, priset per hektar åkermark och priset per skogskubikmeter (m³sk) med mera.

2.6 REGISTERSYSTEMET

Det svenska systemet vad gäller fastigheter och dess indelningar är välutvecklat och noga kontrollerat. Det finns ett flertal register som sköts och samordnas av Lantmäteriet via fastighetsregistret:

2.6.1 Fastighetsregistret

Detta register sköts av Lantmäteriet och innehåller uppgifter om alla Sveriges fastigheter. Det är alltså ett rikstäckande informationssystem. Fastighetsregistret är uppdelat i olika delar:

- **Inskrivningsregistret**- Lantmäteriet sköter insamlade av data. Här skrivs det vid beviljandet av lagfart (se nedan) in ett flertal uppgifter om varje fastighet:
 - Lagfaren ägare
 - Köpedatum
 - Köpeskilling
 - Tomträtt och tomträttsinnehavare
 - Inteckningar
 - Inskrivningar och övriga anteckningar
- **Fastighetsregistrets allmänna del**- Lantmäterier sköter också detta register som behandlar uppgifter om:
 - Areal
 - Berörda rättigheter
 - Planuppgifter och andra bestämmelser
 - Gemensamhetsanläggningar
 - Berörda förrättningar

- **Byggnads- och adressregistret**- Detta register sköts till största delen av kommunerna med rapportering till Fastighetsregistret och innehåller:
 - Adress
 - Koordinater
 - Användning
- **Taxeringsregistret**- Detta register sköts istället av Skatteverket och innehåller då för detta relevanta uppgifter såsom:
 - Taxeringsvärde
 - Taxerad ägare
 - Typkod

(Lantmäteriet & Mäklarsamfundet, 2010)

2.6.2 Fastighetsprisregistret

Ett register som innehåller alla försäljningar av fastigheter i Sverige. Används ofta som databas till statistik och ortsprisvärdering. Går att urskilja om köpet varit benefikt eller oneröst. Registret sköts av Lantmäteriet och uppdateras kontinuerligt. Tilläggas bör att fastighetsprisregistret skyddas av PUL (personuppgiftslagen) varför en prövning görs varje gång någon önskar tillgång till registret (Lantmäteriet & Mäklarsamfundet, 2010).

2.7 ÖVERLÅTELSE AV FASTIGHET I SVERIGE

En fastighet kan byta ägare på olika sätt i Sverige. Huvudgrupperna för kategorisering av ägarbyten är överlåtelse eller universalfång. Det handlar om en överlåtelse när det gäller köp, byte eller gåva. Universalfång kallas det när det gäller bodelning, arv eller testamente. Överlåtelse är det som är mest intressant för denna studie och det som kommer behandlas vidare.

Systemet för överlåtelser av fastigheter i Sverige är avancerat och kan inte förklaras i detalj i en rapport som denna. En överblick kan dock underlätta för att lättare förstå resterande delar av rapporten.

2.7.1 Fastighetsköp

Ett fastighetsköp är en överlåtelse av fast egendom och därmed ett köp med formkrav. Formkrav innebär att kontraktet som skrivs måste innehålla vissa specifika delar för att anses juridiskt giltigt. Kontraktet ska innehålla:

- Fastighetens namn och fastighetsbeteckning,
- Köpeskillings storlek,
- En överlåtelseförklaring,
- Båda parter underskrift.

Kraven preciseras i jordabalkens fjärde kapitel.

2.7.2 Byte

Byte handlar också om en överlåtelse av fast egendom så kontraktet behöver ha samma formkrav som vid köp, allt i enlighet med fjärde kapitlet jordabalken. Ytterst sällan kan det handla om ett byte av två fastigheter som är värda exakt lika mycket så köpeskillning torde alltid vara med. Skulle det dock vara så att ett

rent byte kan ske så ska samma regler och formkrav tillämpas som vid ett köp, förutom köpeskillingen i kontraktet (Grauers, 2012).

2.7.3 Gåva

Gåva betraktas som en överlåtelse vilket innebär att formkraven är desamma som vid köp och regleras i jordabalkens fjärde kapitel. Hur något betecknas gåva bestäms av taxeringsvärdet. Det är inte svårare än att om köpeskillingen är lägre än taxeringsvärdet klassas det som gåva. Det kan verka nog så frestande att ge bort en fastighet för att undgå skuldsättning av mottagaren. Dock ska här ett varningens finger höjas, i synnerhet vad gäller fastigheter med skog på. Bland annat skogsavdragsutrymmet bygger på köpeskillingen och är det en gåva så uteblir vissa skattemässiga fördelar.

2.8 RATIONALISERINGSFÖRVARV

Rationaliseringsförvärv berör endast tillköp av skogsmark och det har visat sig svårt att definiera vad som egentligen är ett rationaliseringsförvärv. Rättsläget är oklart och praxis saknas. Definitionen finns i inkomstskattelagen och går att tolka på olika sätt. Vad som klassats som rationaliseringsförvärv har varit olika beroende var i landet man ansökt. Ansökan tas emot av Länsstyrelsen (Skatteverket, 2013, Länk E).

Rationaliseringsförvärv kan tillämpas när vissa villkor uppfylls och bygger på samhällets strävan efter rationella enheter. Denna strävan var en stor del av landsbygdspolitiken längre tillbaka. De två stora fördelarna med att få förvärvet klassat som rationaliseringsförvärv är att skogsavdraget kan nyttjas fortare och lantmäterikostnaden kan räknas in som en del av förvärvet. Detta ger i sin tur skattemässiga fördelar (Bertholdsson m.fl., 2013).

2.9 LAGFART

När en fastighet har bytt ägare via överlåtelse eller universalfång så är den nya ägaren skyldig att ansöka om lagfart. Det ska ske senast tre månader efter förvärvet och går att utläsa i 20 kapitlet jordabalken. Men vad är då lagfart? Enligt Grauers (2012) är det den formella registreringen av förvärvet. Det är den handling som tillgodoser behovet av offentlig kontroll på fastighetsmarknaden. Inskrivningsmyndigheten, i det här fallet Lantmäteriet, skriver in i inskrivningsdelen att förvärvet genomförts. Rent praktiskt så räcker det med att lämna förvärvshandlingarna till inskrivningsmyndigheten så sköter de resten av förfarandet. Ansökan om lagfart sker alltså formlöst (Grauers, 2012).

2.10 FASTIGHETSBILDNING

När en fastighet, eller en del av fastighet, bytt ägare kan det vara på sin plats med en fastighetsbildning. Fastighetsbildning är enkelt uttryckt nyskapande eller omskapande av fastigheters gränser. Som går att utläsa nedan finns ett flertal tillvägagångssätt och ansvarig myndighet är Lantmäteriet.

Nästan all yta i Sverige är som beskrivits ovan indelad i fastigheter. Som tidigare också nämnts är systemet för fastighetsindelningen välutvecklat och noga

kontrollerat. Fastighetsindelningen kan förändras på olika sätt och en lagstadgad apparat, som Lantmäteriet ansvarar för, bibehåller ordningen. Reglerna som Lantmäteriet lutar sig mot går att utläsa i Fastighetsbildningslagen, FBL. De olika tillvägagångssätten att förändra en fastighets gränser används förslagsvis efter ett förvärv och kan delas in i två huvudgrupper; ombildning och nybildning. Detta går att utläsa i, inledningsvis, FBL 2 kap 1 § (Julstad, 2011).

2.10.1 Ombildning/fastighetsreglering

Om två fastigheter ändrar form och ingen ny fastighet bildas handlar det om en ombildning/fastighetsreglering. I regel är det två fastigheter som ändrar form genom att mark byter fastighet. En fastighetsreglering kan ske genom att de två fastighetsägarna är överens men också tvångsvis om det allmänna intresset kräver det. Reglerna medför också att ett antal villkor måste vara uppfyllda utöver själva överenskommelsen. Enkelt uttryckt delas villkoren in i två grupper; för att skydda individen eller för att skydda det allmänna intresset. Lagstöd för detta går att finna i FBL 5-9 kapitlet.

2.10.2 Nybildning

Nybildning kan ske på tre olika sätt; avstyckning, klyvning eller sammanläggning. Det innebär, som namnet skvallrar om, att en ny fastighet bildas efter någon sorts reglering.

Avstyckning - Den absolut vanligaste formen av nybildning av fastigheter i Sverige. Ett bestämt område av en fastighet, stamfastigheten, avstyckas och bildar en ny fastighet, styckningslott. Stamfastighet och styckningslott bildar tillsammans styckningsdelar. Avstyckning regleras i 10 kapitlet FBL.

Klyvning - Tillämpas när flera personer har samäganderätt i en fastighet. Skillnad mot avstyckning är bland annat att huvudfastigheten upphör att gälla och de nya fastigheterna kallas klyvningslotter. För att en klyvning ska prövas räcker det med att en delägare ansöker om det – delägarna behöver alltså inte vara överens för att en klyvning ska ske. Systemet bygger på att delägarna ska få en klyvningslott värd exakt vad var andel är värd. Byggnaderna värderas inte utan det är i obebyggt skick fastigheten delas upp i klyvningslotter. Självklart kan det aldrig bli helt rättvist och vad delägare "får stå ut med" regleras även detta i lag och går att utläsa i 11 kap FBL.

Sammanläggning - Den sista sortens nybildning och används när flera fastigheter läggs samman till en ny fastighet. Grundläggande för att en sammanläggning ska kunna genomföras är att fastigheterna som ska sammanläggas har samma ägare. Det gäller också att ägaren har samma rätt för de olika fastigheterna som ska sammanläggas (om en fastighet är enskild egendom och en fastighet är giftorättsgods fungerar inte). De fastigheter som sammanläggs försvinner och ersätts av den nya. Det finns också regler gällande inteckningar på de fastigheter som ska sammanläggas. Sammanläggning och dess förfarande regleras i 12 kap FBL.

2.11 JORDFÖRVÄRVSLAGEN

Jordförvärvslagen tillämpas då en taxerad lantbruksenhet via köp, byte eller gåva ska byta ägare. Lagen har funnits i olika former sedan början på 1900-talet och används av staten för kontroll av förvärv på lantbruksfastigheter i landet. När ekonomin i storbolag blev starkare och behovet av virke likaså krävdes att staten gick in och styrde vem som fick köpa mark. Jordbruksmarken skulle annars fort blivit företagsägd. Detta lever fortfarande kvar då det krävs tillstånd för juridiska personer att investera i mark som ägs av fysiska personer. Utöver att begränsa juridiska personers möjlighet till förvärv av mark finns lagen också till för att främja sysselsättningsgraden på landsbygden och förbättra fastighetsstrukturen i vissa omarronderingsområden. Detta betyder att även fysiska personer måste ansöka om förvärvstillstånd vid köp av fastighet i omarronderingsområden och glesbygd.

Glesbygd och omarronderingsområde definieras av regeringen och detta regleras i jordförvärvslagen. Genom en lagändring 2005 behöver en fysisk person bevisa att denne ska bosätta sig i kommunen inom 12 månader efter köpet. Denna lagändring bidrog också till att juridiska personers förfarande till att köpa mark av varandra förenklades något (Leander, 2007).

En lag som detta påverkar självfallet alla affärer gällande lantbruksfastigheter i Sverige. Lagens historia och utveckling berörs närmare i kapitlet 2.13 Historik nedan.

2.12 SVERIGE IDAG

Sveriges totala areal uppgår till cirka 45 miljoner hektar fördelat på 91 procent mark och 9 procent vatten. Cirka 63 procent av detta, 28 miljoner hektar, utgörs av skogsmark enligt FAO:s definition. Den produktiva skogsmarksarealen uppgår till cirka 50 procent av landet alltså cirka 22,5 miljoner hektar. Åkermark utgör cirka 6 procent alltså cirka 2,6 miljoner hektar. Övrig areal är uppdelad på 1 procent betesmark, 3 procent bebyggd mark, 8 procent öppen myr, 7 procent naturligt gräsbevuxen mark, och 3 procent berg i dagen (SCB, 2013).

2.13 HISTORIK

Prisutvecklingen på lantbruksmark i Sverige har fram till slutet på 1990-talet varit relativt jämn och konstant i förhållande till avkastningen på marken. Staten har på olika sätt styrt marknaden för att de senaste decennierna mer och mer lämnat marknaden fri. Helt fri är den inte än, prisutvecklingen går att se i figur 2.3 och 2.4 nedan. Marknaden börjar så sakteligen att anpassa sig till efterfrågan.

2.13.1 Lagändringar

Olika lagändringar som avreglerat marknaden samt efterfrågan på råvara går att skönja i figur 2.3 och 2.4 nedan. Exempelvis 1965 när jordförvärvslagen ändrades för att förbättra rationaliseringen av jordbruken och underlätta för de som aktivt arbetade med råvaran. Det var i första hand bönder som skulle få hjälp att etablera och driva sin verksamhet. Till dessa hörde också de förädlingsföretag som använde råvaror från skogen. En önskad effekt av detta var den relativt

intensiva prisökning som följde i början på 1970-talet. Nästa lagändring kom 1979 och berörde än en gång rationaliseringen men med tillägget att främja familjeskogsbruket och bromsa spekulationshandeln med fastigheter genom priskontroll. I och med denna lagändring blev staten mer närvarande i fastighetshandeln genom priskontroll, kontroll av köparen och extra kontroll om köparen var en juridisk person. I detta skede fanns också Lantbruksnämnden som fanns till för att främja olika delar av landsbygdens företagande, genom rationaliseringar och stödköp av olika sorters mark. Lantbruksnämndens uppgifter togs senare över av de olika länsstyrelserna i Sverige.

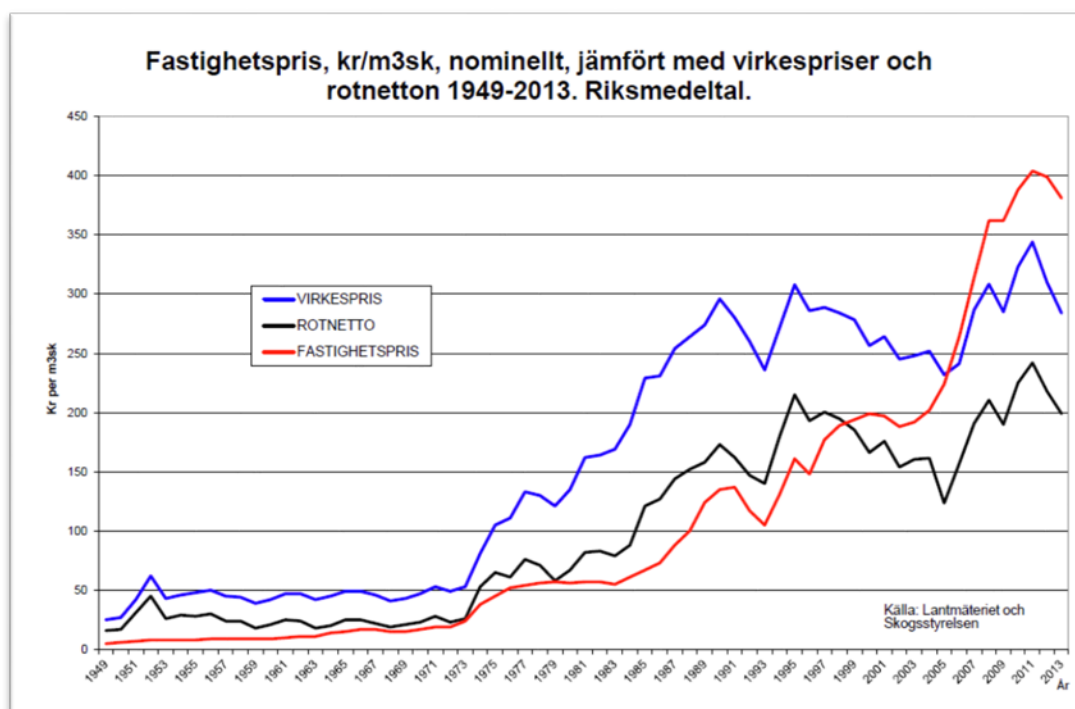
Rationaliseringskravet dämpades i slutet på 1980-talet och det blev enklare att förvärva lantbruksfastigheter för fysiska personer såväl som juridiska personer. Fokus låg bland annat på att bibehålla sysselsättningsgraden på landsbygden.

De största avregleringarna i modernare tid finns att skönja i laghistorien 1990 då kravet på förvärvstillstånd förenklades och priskontrollen helt togs bort. Detta för att jordbruken i Sverige nu skulle kunna konkurrera med andra näringar genom livsmedelspolitikens förändring (Leander, 2007). År 2005 förändrades lagen igen och det är från denna förändring informationen i kapitlet 2.11 Jordförvärvslagen är hämtad.

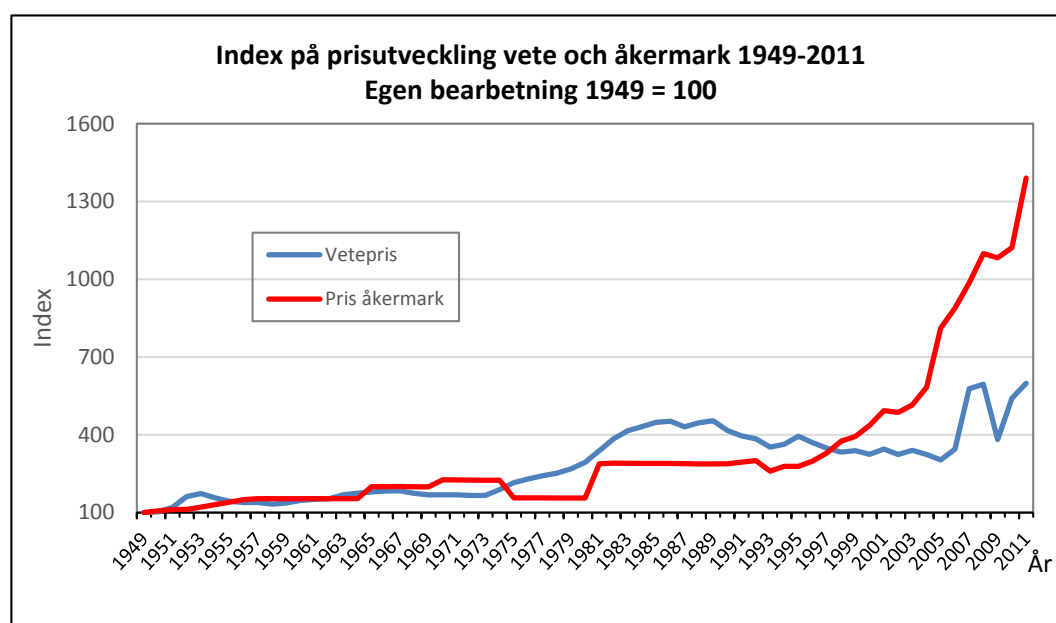
2.13.2 Andra faktorer

Utöver lagändringar så blev virket likväl som vetet mer eftertraktat under 1970-talet och en omfattande mekanisering av lantbruket började ta fart.

Olika ekonomiska kriser som drabbat världen gör tydliga avtryck även i lantbruket, detta går att skönja i synnerhet under tidigt 1990-tal. Vad gäller priserna i skogsbruket så är mitten på 2000-talet avvaktande, en stark skillnad mot lantbruket. Vad detta beror på behandlas vidare i diskussionsdelen.



Figur 2.3. Priser på virke, rotnetto och fastigheter 1949-2013 (Skogsindustrierna, 2013, länk F).



Figur 2.4. Index på prisutveckling vete och åkermark egen bearbetning av siffror från Jordbruksverkets statistikdatabas (Jordbruksverket, 2015, länk G).

2.14 PRISPÅVERKAN

2.14.1 Rotnetto

Rotnetto är i grunden en enkel ekvation, rotnettovärde = bruttovirkesvärde – avverkningskostnad. Den i grunden enkla ekvationen får istället förklaras och utvecklas vad gäller indata. I studien tillämpas Skogsstyrelsens definitioner på begreppen och förklaringar härstammar från Skogsstatistisk årsbok 2014 (Skogsstyrelsen, 2015).

Bruttovirkesvärdet av svenskt skogsbruk bygger till största delen på avverkningar med tillägg för övriga varor och tjänster som produceras i skogen. Denna årliga avverkningsvolym beräknas sedan samman med volymmässiga genomsnittspriser från branschen gällande alla ingående delar såsom avverkningsuppdrag, leveransvirke, rotposter och leveransrotköp.

Avverkningskostnaden i sin tur bygger på medelvärden från i första hand storskogsbruket.

2.14.2 Vetepris via MATIF

MATIF är en förkortning av Marché à Terme International de France, som fritt översatt betyder Internationella terminsbörsen i Frankrike. Det är alltså en handelsplats för terminer på råvaror som exempelvis vete. Tilläggas bör att MATIF anses vara den ledande börsen för många råvaror i Europa. Även det vetepris som används av olika aktörer i Sverige bygger till stor del på MATIF (Ektander & Westman, 2011).

Systemet med handel av terminer med vete leds i Sverige av Handelsbanken. De använder sig av ett optionssystem på terminer. Vad som går att säga om handeln i stort är att systemet bygger på prissäkring av råvara, försäljning av optioner på råvara på annat än traditionellt vis och skydd mot de annars väldigt starka fluktuationer som förekommer på vetemarknaden.

Det går alltså att spekulera och handla med optioner och terminer på råvaror. I jämförelse med till exempel aktiehandel finns fördelar med att investera i råvara såsom relativt okänsligt mot inflation och spridning av riskerna (Handelsbanken, 2014, Länk H).

2.14.3 Vetepris via Jordbruksverket

Som går att utläsa i resultatdelen följer priserna för vete på MATIF och Jordbruksverkets statistik på vetepriset i Sverige varandra väl. Det förklaras i stycket innan och bygger alltså på att MATIF till viss del också styr handeln i Sverige.

Vetepriserna bygger på höstveten vid 14 procent vattenhalt och 11 procent proteinhalt.

Beräkningen av årsvetepriset både vad gäller MATIF och Jordbruksverkets statistik bygger på sammanvägda månadspriser.

2.14.4 Stöd till lantbruket

Det finns inom EU en gemensam jordbrukspolitik som grundades redan under 1960-talet. Problemen då var risk för livsmedelskris och en omfattande urbanisering. Djurskydd och livsmedels säkerheten behövde samordnas likväl som frågorna gällande miljöproblemen. Utöver detta var syftet på den tiden att säkra tillgången på råvaror genom att höja effektiviteten på jordbruken och se till så

att jordbrukarna hade en skälig levnadsstandard. Fluktuationer på marknaden för råvaror på jordbruksmarknaden skulle också kontrolleras och stävjas genom stödköp och andra insatser.

Syftet idag är detsamma och det påverkar allt inom jordbruket, såväl jordbruksföretagens uppbyggnad som priset på mark. Vår natur och landsbygd påverkas också i högsta grad av direktiven från Centraleuropa.

Av EU:s budget så går 40 procent till att på olika sätt stödja lantbruket. För det svenska jordbruket spelar bidragen en stor roll gällande ekonomin. Bidragen består av gårdsstödet, kallas också direktstödet, som till 100 procent finansieras av EU och av landsbygdsprogrammet som till 50 procent finansieras av EU och till 50 procent av svenska staten.

Gårdsstödet betalas ut direkt till lantbrukaren och bygger på hur mycket mark denne har. År 2005 förändrades systemet för detta och varje lantbrukare fick en så kallad stödrätt för varje hektar mark denne ägde. Hur mycket gårdsstöd som sedan betalas ut bygger på hur många stödrätter lantbrukaren har. Det går att handla med dessa stödrätter och det har uppstått en stödrättsbör.

Landsbygdsprogrammet är inte direkt kopplat till lantbrukaren på samma sätt som gårdsstödet. Landsbygdsprogrammet bidrar till exempel till att bygga ut bredband på landsbygden och att hålla lantbutiker och bensinmackar vid liv. Det är också detta stöd som bidrar till hur naturen och terrängen ser ut via olika punktsatsningar såsom restaurering av våtmark och bibehållande av betesmark.

I reda pengar så får Sveriges lantbrukare 6,2 miljarder kronor som gårdsstöd 2015 och det betalas ut 2,1 miljarder kronor till landsbygdsutvecklingen (EU-upplysningen, 2015, Länk I).

Under 2015 görs reglerna om till viss del. De största förändringarna gör systemet mindre slätstrukt och mer komplext. Enkelt uttryckt så för till exempel djur preciseras stödet mer för varje djur på gården. Alltså ett mer avancerat system vilket i sin tur gör det hela mer detaljerat. Ändringen 2015 är inte heller absolut, det finns anledningen att misstänka att systemet görs om igen 2016 (ATL, 2015, Länk J).

3. MATERIAL OCH METODER

För att kunna jämföra prisutvecklingen behövdes information från ett flertal olika källor som beskrivs nedan. För att på ett korrekt sätt kunna återge tillvägagångssättet för studien delas detta kapitel in i olika delar. Varje del beskriver engagerad myndighet/källa och sista delen beskriver tillvägagångssättet.

3.1 LANTMÄTERIET

Lantmäteriet har som beskrivits i inledningskapitlet ett taxeringssystem med allmänna fastighetstaxeringar och förenklade fastighetstaxeringar. Vad som också beskrivs i inledningskapitlet så utförs en inventering på obebyggda fastighetsregleringar som är större än 4 hektar löpande. Denna information blev för studien mycket intressant och basen i de data som skulle komma att behandlas.

Eftersom dessa inventeringar började med fastighetsregleringar genomförda under 2001 och sträcker sig fram till 2012 blev det naturligt att behandla detta årsspann. För varje år bestämdes medelpris på åkermark och betesmark per hektar och på skogsmark per m³sk. Detta förenklades mycket av att de data som Lantmäteriet bidrog med till viss del var uppdelad på detta sätt.

För att få tillgång till dessa data upprättades personlig kontakt med Lantmäteriet och bearbetningen utfördes till största delen i Microsoft Excel.

3.2 SKOGSSTYRELSEN

Skogsstyrelsen sammanställer varje år Skogsstatistisk årsbok och dessa data presenteras också i Skogsstyrelsens statistikdatabas (Skogsstyrelsen, 2015, länk K). Informationen gällande rotnetto är hämtad från denna databas och det beskrivs närmare i inledningskapitlet.

3.4 JORDBRUKSVERKET

Jordbruksverket sammanställer varje år Jordbruksstatistisk årsbok och dessa data presenteras också i Jordbruksverkets statistikdatabas (Jordbruksverket, 2015, länk G). Härifrån är all information gällande historik på svenskt vetepreis hämtad. Efter kontakt med Jordbruksverket kan det konstateras att det som är med i studien är höstvete med 14 procent vattenhalt och 11 procent proteinhalt. Årsmedelpriser på sammanvägda spotpriser på månadspriser används till statistiken.

3.5 HANDELSBANKEN

Priset på vete på MATIF-börsen efterfrågades tidigt att jämföra prisutvecklingen på åkermark med. Det visade sig att den svenska vetehandeln till stor del bygger på MATIF och detta behandlas i inledningskapitlet.

Handelsbanken konstaterades vara det företag som engagerar sig mest i handel på MATIF så kontakt upprättades även här. Prishistorik kan annars vara svårt att få tag på från MATIF. Prishistoriken var lättbearbetad och även här, likt priset på vete från Jordbruksverket, togs ett årsmedelpris på spotpriser från året.

3.6 GEOGRAFISK UPPDELNING

Siffror på Sverige i stort är intressant men det behöver ändå sorteras upp lite. Anledningen till detta är att medelvärdets förbannelse inte ska få röra till allt för stor del av resultatet. Hur landet skulle delas upp bestämdes av uppdelningen i Lantmäteriets "Minienkät" med vissa justeringar. Bekymret här var att denna uppdelning i norr inte följer länen så en ny uppdelning fick göras där, denna går att utläsa i tabell 3.1 nedan.

Tabell 3.1. Indelning av Sverige i regioner.

Länskod	Län	Region
E	Östergötland	1
F	Jönköping	1
G	Kronoberg	1
H	Kalmar	1
I	Gotland	1
K	Blekinge	1
M	Skåne	1
N	Halland	1
O	Västra Götaland	1
AB	Stockholm	2
C	Uppsala	2
D	Södermanland	2
T	Örebro	2
U	Västmanland	2
S	Värmland	3
W	Dalarna	3
X	Gävleborg	3
Z	Jämtland	3
Y	Västernorrland	4
AC	Västerbotten	4
BD	Norrbotten	4

Minienkäten behandlas till viss del för att söka förklaringar och se samband med hur priset utvecklats sig på de olika marktyperna. Minienkäten ges, som tidigare nämnts, ut två gånger per år. I resultatdelen presenteras granskningen av varannan minienkät. Detta för att övriga delar av undersökningen baseras på årsbasis och höstenkäten (som granskats) inte sträcker sig över årsskiftet.

I övrigt har informationen till största delen behandlats i Microsoft Excel för att sammanställas till rapportform i Microsoft Word.

4. RESULTAT

De data som behandlats är nästan 46 000 lagfarna köp och fastighetsregleringar under perioden 2001-2012. Antalet fördelar sig relativt väl över åren – ett medel om cirka 3 800 stycken per år. Av dessa 3 800 ägarbyten varje år pendlar antalet fastighetsregleringar mellan 90 och 750 per år.

Resultatet som framkommit efter analys av lagfarna köp och fastighetsregleringar kan presenteras på olika sätt. Tabell- och figurform ter sig mest lämpat då syftet är att visa tendenser och förändringar över tid.

4.1 MINIENKÄTEN OCH UNDERSÖKNINGEN ÅR FÖR ÅR

Resultatet delas upp årsvis med tyngd på empiriska data. Som tillägg för varje år ges en viss analys av minienkäten, det vill säga hur engagerade i branschen anser vad prisutvecklingen beror på (närmare beskrivning av minienkäten finns i inledningskapitlet). Avslutningsvis kommer en sammanfattande del där all data från undersökningen presenteras i tabell- och figurform för att kunna fånga tendenser över tid.

Priset på åkermark presenteras i formen tusen kronor per hektar (kk²/ha) medan skogsmark presenteras i kronor per skogskubikmeter (kr/m³sk). Priset för vete presenteras i formen kronor per 100 kilogram medan rotnetto presenteras i kronor per skogskubikmeter.

4.1.1 År 2001

Minienkät

I minienkät nummer 26 som behandlar april till september år 2001 beskrivs bland annat marknaden för lantbruksfastigheter i stort. Eftersom uppdelningen i undersökningen inte tar hänsyn till om fastigheten är skogsdominerad eller åkermarksdominerad ses dessa allmänna data mest relevanta. Efterfrågan beskrivs under perioden som svagt minskande i hela riket medan utbudet är svagt ökande i region 1 och 4. Prisutvecklingen bedöms oförändrad med lutning åt minskande. Deltagarna får i en del av enkäten spekulera fritt i vad det finns för påverkansfaktorer på fastighetsmarknaden just nu. Vad som nämns här, och återkommer i princip varje enkätomgång, är mjuka värden - i synnerhet jakt. Ränteläget (lågt) benämns också som gott. En faktor som kan agera bromsande på marknaden för lantbruksfastigheter är det gynnsamma läget på börsen. Avdragsutrymmet, som minskats, nämns som hämmande. Avslutningsvis nämns också att staten köper mark till reservat och detta torde ha positiv inverkan på markpriserna.

Undersökning

Som beskrevs i början på resultatdelen skall tyngd ligga på empiriska data från undersökningen av information från Lantmäteriet. Presentationen här blir år för år uppdelat i olika tabeller för åkermark och skogsmark. Den procentuella utvecklingen från året innan tas också med. I tabell 4.1 och 4.2 blir utvecklingen alltså noll eftersom undersökningen startar 2001. Raderna "Jordbruksverket" och "MATIF" anger priset per 100 kilogram vete från respektive källa.

Tabell 4.1. År 2001 är första året i undersökningen ger utveckling 0.

Åkermark 2001				
Typ	Lagfarna åkermark	Utveckling	Fastighetsreg åkermark	Utveckling
Jordbruksverket	103,46	0	103,46	0
MATIF	112,16	0	112,16	0
Riket kkr/ha	25,1	0	37,4	0
Reg 1 kkr/ha	34,3	0	46,8	0
Reg 2 kkr/ha	25,9	0	27,9	0
Reg 3 kkr/ha	10,0	0	9,4	0
Reg 4 kkr/ha	7,1	0	7,8	0

Tabell 4.2. År 2001 är första året i undersökningen ger utveckling 0.

Skogsmark 2001				
Typ	Lagfarna skogsmark	Utveckling	Fastighetsreg skogsmark	Utveckling
Rotnetto	229	0	229	0
Riket kr/m3sk	248	0	214	0
Reg 1 kr/m3sk	304	0	263	0
Reg 2 kr/m3sk	285	0	226	0
Reg 3 kr/m3sk	198	0	183	0
Reg 4 kr/m3sk	153	0	88	0

4.1.2 År 2002

Minienkät

Minienkät nummer 28 behandlar april till september år 2002. Efterfrågan på lantbruksfastigheter anses vara oförändrad i hela riket förutom region 2 som är något minskande. Utbudet är också det oförändrat förutom region 4 där utbudet minskar något. Prisutvecklingen är också den i stort oförändrad i hela riket. En fråga om hur stor inverkan EU:s stödåtgärder har på priset ställdes också där flertalet är av åsikten att det har en positiv inverkan på priset. Även storleksrationalisering nämns ha en positiv inverkan på prisutvecklingen. Övriga påverkansfaktorer som nämns är, som året innan, bland annat läget på börsen samt den låga räntan.

Undersökning

Det går även att från undersökningen av lagfarna köp skönja dessa förändringar som beskrivs i minienkäten, se tabell 4.3 och 4.4 nedan. Gällande lagfarna köp så är prisutvecklingen allt annat än på frammarsch – i stort oförändrad. Fastighetsregleringarna ökar däremot starkt i alla regioner med region 3 som en riktig uppstickare.

Tilläggas bör att i jämförelse med vetepriset, både i Sverige och på MATIF, så är prisutvecklingen bättre både på lagfarna köp och fastighetsregleringar av åkermark.

Tabell 4.3. Lagfarna köp och fastighetsregleringar av åkermark år 2002.

Åkermark 2002				
Typ	Lagfarna åkermark	Utveckling	Fastighetsreg åkermark	Utveckling
Jordbruksverket	97,29	-6 %	97,29	-6 %
MATIF	103,89	-7 %	103,89	-7 %
Riket kkr/ha	24,6	-2 %	46,3	24 %
Reg 1 kkr/ha	34,0	-1 %	52,9	13 %
Reg 2 kkr/ha	25,7	-1 %	32,1	15 %
Reg 3 kkr/ha	10,1	0 %	14,6	55 %
Reg 4 kkr/ha	7,5	4 %	6,5	-16 %

Vad gäller skogsmark så stämmer också de lagfarna köpen väl överens med minienkäten. Den största minskningen är i region 2. Fastighetsregleringarna är på frammarsch också här, i synnerhet region 4 som ökar med hela 91 procent. Rotnetto backar precis som vetepriset mer än marken någonstans i landet.

Tabell 4.4. Lagfarna köp och fastighetsregleringar av skogsmark år 2002.

Skogsmark 2002				
Typ	Lagfarna skogsmark	Utveckling	Fastighetsreg skogsmark	Utveckling
Rotnetto	196	-14 %	196	-14 %
Riket kr/m3sk	243	-2 %	230	7 %
Reg 1 kr/m3sk	294	-3 %	277	5 %
Reg 2 kr/m3sk	256	-10 %	252	12 %
Reg 3 kr/m3sk	198	0 %	183	0 %
Reg 4 kr/m3sk	166	8 %	168	91 %

4.1.3 År 2003

Minienkät

Minienkät nummer 30 behandlar april till och med september år 2003 och beskriver utbudet som oförändrat utom i region 3 där utbudet ökar något. Efterfrågan och prisutveckling anses vara oförändrad i hela riket. Bland allmänna kommentarer om vad som påverkar priset nämns den förväntade virkesprisutvecklingen ha en positiv inverkan på prisutvecklingen på fastigheter. Viljan att investera i skogsmark ses också som positiv. Ränteläget nämns som positivt likväl som skattereglerna i skogen. Denna omgång av enkäten är minst sagt positiv.

Undersökning

De lagfarna köpen och minienkäten är även denna gång rörande överens. Fastighetsregleringarna något mer oberäkneliga som vanligt. Marknaden med fastighetsregleringar är alltså långt mer fluktuerande än lagfarna köp. Region 4 och fastighetsregleringar får bortses från i år, data saknas.

Tabell 4.5. Lagfarna köp och fastighetsregleringar av åkermark år 2003.

Åkermark 2003				
Typ	Lagfarna åkermark	Utveckling	Fastighetsreg åkermark	Utveckling
Jordbruksverket	101,94	5 %	101,94	5 %
MATIF	113,29	9 %	113,29	9 %
Riket kkr/ha	25,6	4 %	59,5	28 %
Reg 1 kkr/ha	35,5	4 %	65,8	24 %
Reg 2 kkr/ha	26,3	3 %	28,9	-10 %
Reg 3 kkr/ha	9,7	-4 %	18,3	25 %
Reg 4 kkr/ha	7,7	4 %	0,0	

Lagfarna köp av skogsmark utmärker sig i synnerhet i region 1 där utvecklingen är 16 procent. I övrigt följs minienkäten relativt gott och fastighetsregleringarna är också dessa relativt följsamma. Region 3 ökar med 17 procent men i övrigt verkar utvecklingen detta år stabil.

Tabell 4.6. Lagfarna köp och fastighetsregleringar av skogsmark år 2003.

Skogsmark 2003				
Typ	Lagfarna skogsmark	Utveckling	Fastighetsreg skogsmark	Utveckling
Rotnetto	201	3 %	201	3 %
Riket kr/m3sk	263	8 %	257	12 %
Reg 1 kr/m3sk	340	16 %	295	6 %
Reg 2 kr/m3sk	264	3 %	268	6 %
Reg 3 kr/m3sk	199	1 %	215	17 %
Reg 4 kr/m3sk	151	-9 %	176	5 %

4.1.4 År 2004

Minienkät

I minienkäten nummer 32 finns en ökning vad gäller de tre parametrarna efterfrågan, utbud och prisutveckling i hela riket. Marknaden tenderar alltså att reagera som förutspåddes i enkäten 2003. I de allmänna kommentarerna nämns även denna gång ränteläget som positivt. Spontant har också uttryckts från intressenter att det är säkrare att spara i skog än i aktier. I denna enkät nämns också "det nya bidragssystemet" (beskrivs i inledningskapitlet) som kommer att påverka mycket. När EU blandas in upplevs marknaden bli ryckig då reglerna ändras ofta. Borttagandet av arvs- och gåvoskatten kommer också att ha en tämligen god inverkan på fastighetsmarknaden enligt enkäten.

Undersökning

Här är det, precis som enligt minienkäten, stark utveckling på alla fronter. Fastighetsregleringarna går tillbaka i region 1 och det påverkar rikets genomsnitt mycket men övriga regioner går starkt framåt. I jämförelse med råvaran så lever lagfarna köpen numer ett eget liv. Marknadskrafter utöver avkastning på råvaror har nu alltså gått in starkt.

Tabell 4.7. Lagfarna köp och fastighetsregleringar av åkermark år 2004.

Åkermark 2004				
Typ	Lagfarna åkermark	Utveckling	Fastighetsreg åkermark	Utveckling
Jordbruksverket	97,18	-5 %	97,18	-5 %
MATIF	114,54	1 %	114,54	1 %
Riket kkr/ha	34,6	35 %	50,7	-15 %
Reg 1 kkr/ha	48,1	36 %	58,6	-11 %
Reg 2 kkr/ha	37,2	41 %	40,7	41 %
Reg 3 kkr/ha	14,3	49 %	19,8	8 %
Reg 4 kkr/ha	9,5	23 %	15,0	

Vad gäller skogsmarken har nu både de lagfarna köpen och fastighetsregleringarna börjat leva ett eget liv allt mindre påverkat av rotnetto. Rotnetto utvecklas med 0 procent medan riksgenomsnittet på lagfarna köp sticker iväg med 40 procent. Region 2 toppar här med en ökning på 93 procent. Fastighetsregleringarna utvecklas också starkt med region 1 som starkast med 28 procent i ökning.

Tabell 4.8. Lagfarna köp och fastighetsregleringar av skogsmark år 2004.

Skogsmark 2004				
Typ	Lagfarna skogsmark	Utveckling	Fastighetsreg skogsmark	Utveckling
Rotnetto	201	0 %	201	0 %
Riket kr/m3sk	369	40 %	292	14 %
Reg 1 kr/m3sk	444	31 %	378	28 %
Reg 2 kr/m3sk	510	93 %	316	18 %
Reg 3 kr/m3sk	280	41 %	266	24 %
Reg 4 kr/m3sk	225	49 %	173	-2 %

4.1.5 År 2005

Minienkät

Minienkät nummer 34 behandlar april till september år 2005 och beskriver även denna gång marknaden som positiv. Efterfrågan ökar i samtliga regioner, utbudet ökar i samtliga regioner utom region 3 där utvecklingen betecknas måttlig. Alla regioner beskriver prisutvecklingen som god. Anledningar till utvecklingen på marknaden är samma som tidigare - skatteregler, ränteläget och mjuka värden. Vad som också bedöms påverka priset positivt är stormen Gudrun. Ersättningsfastigheter ska hittas, försäkringslikvider investeras och virkespriset torde öka inom ett par år när stormvirket tagit slut. I denna enkät nämns också världskonjunkturen som en positiv faktor till ökande priser på lantbruksfastigheter.

Undersökning

Utvecklingen är här inte lika stark som året innan. Jämfört med priset på råvara så ökar marken dock. Region 2 går i år tillbaka men det torde mest bero på den starka framfarten 2004. I övrigt är utvecklingen något avvaktande i jämförelse med 2004.

Tabell 4.9. Lagfarna köp och fastighetsregleringar av åkermark år 2005.

Åkermark 2005				
	Lagfarna åkermark	Utveckling	Fastighetsreg åkermark	Utveckling
Jordbruksverket	90,96	-6 %	90,96	-6 %
MATIF	98,89	-14 %	98,89	-14 %
Riket kkr/ha	36,2	5 %	52,4	3 %
Reg 1 kkr/ha	50,6	5 %	64,9	11 %
Reg 2 kkr/ha	36,6	-2 %	35,2	-14 %
Reg 3 kkr/ha	14,5	1 %	20,3	2 %
Reg 4 kkr/ha	9,6	1 %	12,4	-18 %

Vad gäller skogsmarken kan en tillbakagång skönjas i jämförelse med 2004. De lagfarna köpen av skogsmark går endast framåt i region 1 medan fastighetsregleringarna går bra. Rotnetto sjunker väldigt mycket och likaså lagfarna köp i region 2. Stormen Gudrun kan nog vara en förklaring på detta.

Tabell 4.10. Lagfarna köp och fastighetsregleringar av skogsmark år 2005.

Skogsmark 2005				
Typ	Lagfarna skogsmark	Utveckling	Fastighetsreg skogsmark	Utveckling
Rotnetto	153	-24 %	153	-24 %
Riket kr/m3sk	352	-5 %	323	11 %
Reg 1 kr/m3sk	456	3 %	414	10 %
Reg 2 kr/m3sk	341	-33 %	323	2 %
Reg 3 kr/m3sk	273	-3 %	270	2 %
Reg 4 kr/m3sk	223	-1 %	203	17 %

4.1.6 År 2006

Minienkät

Minienkät nummer 36 behandlar april till september år 2006 och beskriver även denna gång en positiv utveckling på marknaden. Vad som kan nämnas är att efterfrågan inte är riktigt lika stark som innan förutom längst norrut, utbudet vidhåller en ökning i alla regioner och prisutvecklingen likaså. I region 3 beskrivs prisutvecklingen till och med något starkare än tidigare. I den allmänna delen beskrivs precis som tidigare ränteläget, skattesituationen och mjuka värden som anledningar till den goda marknaden. Vad som nämns för första gången är att även utländska spekulanter börjar göra sig mer synliga på den svenska marknaden och därmed ökar konkurrensen. En ny regering nämns också som bidragande orsak till starkare investeringsvilja. Här nämns också stormen Gudrun igen då det fortfarande finns mycket försäkringskapital som behöver investeras.

Undersökning

För första gången ökar råvaran, vete, mer än marken i någon region. Det är endast region 3 som går framåt gällande lagfarna köp på åkermark medan endast region 2 går framåt gällande fastighetsregleringar.

Tabell 4.11. Lagfarna köp och fastighetsregleringar av åkermark år 2006.

Åkermark 2006				
	Lagfarna åkermark	Utveckling	Fastighetsreg åkermark	Utveckling
Jordbruksverket	103,34	14 %	103,34	14 %
MATIF	117,14	18 %	117,14	18 %
Riket kkr/ha	35,9	-1 %	53,9	3 %
Reg 1 kkr/ha	50,9	0 %	63,5	-2 %
Reg 2 kkr/ha	35,3	-3 %	39,8	13 %
Reg 3 kkr/ha	14,9	3 %	18,6	-8 %
Reg 4 kkr/ha	8,6	-11 %	10,6	-14 %

Gällande skogsmarken märks även här en liten uppbromsning. Dock ökar rotnettot markant. Fastighetsregleringarna går bakåt i alla regioner medan region 2 och 3 går framåt vid lagfarna köp. Region 2 ökar starkt, torde vara en direkt effekt på den starka tillbakagången 2005.

Tabell 4.12. Lagfarna köp och fastighetsregleringar av skogsmark år 2006.

Skogsmark 2006				
Typ	Lagfarna skogsmark	Utveckling	Fastighetsreg skogsmark	Utveckling
Rotnetto	191	25 %	191	25 %
Riket kr/m3sk	347	-1 %	289	-11 %
Reg 1 kr/m3sk	428	-6 %	372	-10 %
Reg 2 kr/m3sk	413	21 %	314	-3 %
Reg 3 kr/m3sk	278	2 %	230	-15 %
Reg 4 kr/m3sk	215	-4 %	189	-7 %

4.1.7 År 2007

Minienkät

Minienkät nummer 38 behandlar perioden april till september år 2007. I denna undersökning framkommer, precis som tidigare år, att efterfrågan fortfarande finns där. Samtliga regioner ökar och längst norrut är ökningen kraftig. Utbudet bibehåller sin ökning och prisutvecklingen likaså. I region 3 är prisutvecklingen starkast även i år. Som anledningar till att marknaden fortfarande är god nämns precis som tidigare ränteläget. Investeringsviljan finns i Sverige tack vare mycket kapital och en god allmänekonomi. De mjuka värdena, i synnerhet jakt, nämns också (som vanligt). Intresset från utlandet, i synnerhet Danmark och Nederländerna, bibehåller också prisutvecklingen. Här nämns också en god tro på framtida virkespriser.

Undersökning

Här går verkligheten de positiva ordalagen från minienkäten att skönja. Både vetepriset och priset på åkermark går starkt framåt. I synnerhet region 4 går starkt framåt gällande lagfarna köp. Vad som är värt att notera är att inga minussiffror finns med. Även att ökningen är väldigt intensiv på alla rader – inte minst vetepriset.

Tabell 4.13. Lagfarna köp och fastighetsregleringar av åkermark år 2007.

Åkermark 2007				
	Lagfarna åkermark	Utveckling	Fastighetsreg åkermark	Utveckling
Jordbruksverket	173,38	68 %	173,38	68 %
MATIF	180,78	54 %	180,78	54 %
Riket kkr/ha	49,6	38 %	68,6	27 %
Reg 1 kkr/ha	62,3	22 %	83,3	31 %
Reg 2 kkr/ha	45,6	29 %	57,6	45 %
Reg 3 kkr/ha	20,4	37 %	25,8	38 %
Reg 4 kkr/ha	14,6	70 %	13,5	27 %

Även skogsmarken går starkt framåt – inte ett enda minustecken! Här sticker fastighetsregleringarna i region 2 och 3 ut lite extra då de ökar så mycket som med 61 respektive 64 procent. Rotnetto ökar det också men inte i samma utsträckning som markpriserna.

Tabell 4.14. Lagfarna köp och fastighetsregleringar av skogsmark år 2007.

Skogsmark 2007				
Typ	Lagfarna skogsmark	Utveckling	Fastighetsreg skogsmark	Utveckling
Rotnetto	228	19 %	228	19 %
Riket kr/m3sk	464	34 %	397	37 %
Reg 1 kr/m3sk	563	32 %	462	24 %
Reg 2 kr/m3sk	473	15 %	504	61 %
Reg 3 kr/m3sk	386	39 %	377	64 %
Reg 4 kr/m3sk	299	39 %	254	34 %

4.1.8 År 2008

Minienkät

Minienkät nummer 40 behandlar april till september år 2008. I denna omgång av enkäten visar för första gången marknaden viss stagnation. Efterfrågan är sjunkande i alla regioner – om än svagt. Region 1 sjunker något mer än övriga regioner. Utbudet bedöms svagt ökande i region 3 och 4 men svagt sjunkande i region 1 och 2. För första gången på länge beskrivs prisutvecklingen som oförändrad. I region 1 beskrivs prisutvecklingen till och med som svagt sjunkande. Där allmänna frågor behandlas ses konjunkturen i världen som den självklara förklaringen till att marknaden stannat upp. Osäkerhet gällande ränteläget, lånemöjligheterna är sämre och virkespriserna sjunker. Dock är som vanligt de tillfrågade positiva och dollarkursen nämns som något positivt likväl som möjligheter att exportera virke till Finland.

Undersökning

Nu är några minustecken tillbaka och ökningen väldigt modest på övriga rader. Vetepriset är i princip oförändrat och fastighetsregleringarna lika oförutsägbara som innan. Ökningen i region 2 kan förklaras lika mycket av närhet till storstäder som eventuell prisökning på exportvirke.

Tabell 4.15. Lagfarna köp och fastighetsregleringar av åkermark år 2008.

Åkermark 2008				
	Lagfarna åkermark	Utveckling	Fastighetsreg åkermark	Utveckling
Jordbruksverket	178,56	3 %	178,56	3 %
MATIF	189,9	5 %	189,9	5 %
Riket kkr/ha	48,8	-2 %	74,7	9 %
Reg 1 kkr/ha	68,4	10 %	86,9	4 %
Reg 2 kkr/ha	43,8	-4 %	78,8	37 %
Reg 3 kkr/ha	20,5	0 %	29,0	12 %
Reg 4 kkr/ha	13,8	-5 %	15,3	13 %

Skogsmarken är avvaktande även den och går bakåt i södra Sverige både vad gäller lagfarna köp och fastighetsregleringar. Fastighetsregleringar i region 4 går starkt framåt i jämförelse med övriga landet. Rotnetto ökar svagt.

Tabell 4.16. Lagfarna köp och fastighetsregleringar av skogsmark år 2008.

Skogsmark 2008				
Typ	Lagfarna skogsmark	Utveckling	Fastighetsreg skogsmark	Utveckling
Rotnetto	243	7 %	243	7 %
Riket kr/m3sk	449	-3 %	400	1 %
Reg 1 kr/m3sk	521	-7 %	456	-1 %
Reg 2 kr/m3sk	495	5 %	492	-2 %
Reg 3 kr/m3sk	424	10 %	352	-7 %
Reg 4 kr/m3sk	312	4 %	303	19 %

4.1.9 År 2009

Minienkät

Minienkät nummer 42 behandlar april till september år 2009. Den avvaktande inställning som går att skönja från föregående år kvarstår. Efterfrågan och utbud bedöms som oförändrat i hela riket från föregående år. Prisutvecklingen har samma tendens och bedöms som oförändrad. Där deltagarna får spekulera i vad utvecklingen beror på kan för första gången sedan 2001 en viss spretighet upplevas. Räntan är fortfarande låg och detta upplevs istället av vissa som en bromskloss – ”när ska det vända?”. Andra menar att den låga räntan är stimulerande för marknaden. Vindkraft nämns för första gången och detta ska ha en positiv inverkan på marknaden – en exploateringsmöjlighet! Det nämns också att marknaden återhämtat sig bra sedan tillbakagången 2008.

Undersökning

I denna del så märks fortfarande det allmänna konjunkturläget i världen av. I synnerhet gällande priset på vete som svänger väldigt starkt och dyker mycket jämfört med tidigare år. Gällande de lagfarna köpen så är det minus i alla regioner utom region 3 som går lite plus. Fastighetsregleringarna är som vanligt lite nyckfulla och går starkt tillbaka i alla regioner utom region 1.

Tabell 4.17. Lagfarna köp och fastighetsregleringar av åkermark år 2009.

Åkermark 2009				
	Lagfarna åkermark	Utveckling	Fastighetsreg åkermark	Utveckling
Jordbruksverket	114,41	-36 %	114,41	-36 %
MATIF	146,17	-23 %	146,17	-23 %
Riket kkr/ha	47,6	-3 %	86,0	15 %
Reg 1 kkr/ha	65,4	-4 %	101,6	17 %
Reg 2 kkr/ha	42,8	-2 %	56,9	-28 %
Reg 3 kkr/ha	21,5	5 %	23,8	-18 %
Reg 4 kkr/ha	13,7	-1 %	11,5	-25 %

Gällande skogsmarken så är marknaden mycket lik det som beskrivs i minienkäten. Region 1 är dock undantaget med att gå, i jämförelse med övriga riket, starkt framåt både vad gäller lagfarna köp och fastighetsregleringar. Utvecklingen på rotnetto är svagt tillbakagående.

Tabell 4.18. Lagfarna köp och fastighetsregleringar av skogsmark år 2009.

Skogsmark 2009				
Typ	Lagfarna skogsmark	Utveckling	Fastighetsreg skogsmark	Utveckling
Rotnetto	220	-9 %	220	-9 %
Riket kr/m3sk	481	7 %	489	22 %
Reg 1 kr/m3sk	626	20 %	478	5 %
Reg 2 kr/m3sk	456	-8 %	494	0 %
Reg 3 kr/m3sk	352	-17 %	352	0 %
Reg 4 kr/m3sk	289	-7 %	332	10 %

4.1.10 År 2010

Minienkät

I minienkät nummer 44 behandlas april till september år 2010. Efterfrågan beskrevs i denna omgång av enkäten som svagt ökande i region 1 och 2 respektive starkare ökning i region 3 och 4. Utbudet likaså men med ombytta roller, det vill säga svag ökning i region 3 och 4 respektive starkare ökning i region 1 och 2. I samtliga områden bedöms prisutvecklingen som oförändrad med lutning åt ökande. Där deltagarna i enkäten får spekulera i vad utvecklingen beror på nämns som vanligt räntan först. Att köpa mark anses vara en god kapitalplacering, alltså ett starkt alternativ till aktiehandel. Som vanligt nämns också de mjuka värdena, i synnerhet jakt. Även detta år nämns möjligheten till vindkraftsintäkter. Detta år nämns också anledningar som hög status att äga mark samt att, på skogsfastigheter, blandad ålder på skogen har positiv inverkan på priset.

Undersökning

Inledningsvis så återhämtar sig vetepriset starkt med en ökning på 42 procent. Det går att konstatera att fluktuationerna på vetemarknaden är stora. I övrigt så går det att konstatera att åkermarken återhämtat sig väl och ökar med 18 procent i riket. Fastighetsregleringarna i region 2 ökar också starkt medan övriga är relativt oförändrade.

Tabell 4.19. Lagfarna köp och fastighetsregleringar av åkermark år 2010.

Åkermark 2010				
	Lagfarna åkermark	Utveckling	Fastighetsreg åkermark	Utveckling
Jordbruksverket	162,21	42 %	162,21	42 %
MATIF	164,01	12 %	164,01	12 %
Riket kkr/ha	55,9	18 %	85,4	-1 %
Reg 1 kkr/ha	79,8	22 %	103,7	2 %
Reg 2 kkr/ha	61,9	45 %	74,0	30 %
Reg 3 kkr/ha	22,5	5 %	25,3	7 %
Reg 4 kkr/ha	15,0	9 %	11,7	1 %

Skogsmarkens lagfarna köp återhämtar sig starkt i region 2 men är i övrigt något avvaktande. Region 1 är avvikande gällande fastighetsregleringarna med en stark ökning. Rotnetto återhämtar sig också starkt mot föregående år.

Tabell 4.20. Lagfarna köp och fastighetsregleringar av skogsmark år 2010.

Skogsmark 2010				
Typ	Lagfarna skogsmark	Utveckling	Fastighetsreg skogsmark	Utveckling
Rotnetto	258	17 %	258	17 %
Riket kr/m3sk	486	1 %	455	-7 %
Reg 1 kr/m3sk	611	-2 %	607	27 %
Reg 2 kr/m3sk	631	38 %	549	11 %
Reg 3 kr/m3sk	380	8 %	346	-2 %
Reg 4 kr/m3sk	306	6 %	288	-13 %

4.1.11 År 2011

Minienkät

Minienkät nummer 46 behandlar april till september 2011. Efterfrågan upplevs gå ner i alla regioner, något mer i region 4 än övriga regioner. Utbudet ökar i sin tur och även här ökar region 4 mest. Prisutvecklingen är i stort oförändrad med viss lutning åt ökande i samtliga regioner. I de allmänna kommentarerna kring prisutvecklingen nämns som vanligt ränteläget – här var det på väg upp! Den finansiella oron i världen framhålls också vara både positiv och negativ på marknaden för lantbruksfastigheter. Anledningen är osäkerheten i att investera på börsen, då mark ses som en alternativ investering och något säkrare. I denna enkät nämns också tillköpen. I synnerhet vad gäller åkermarken så är möjligheten att förstora tidigare ägd fastighet (fastighetsreglering) något som påverkar priset starkt. Vad gäller produktion så går trenden mot större enheter. Virkespriset är på väg neråt och även detta är så klart dämpande.

Undersökning

Vetepriset fortsätter att gå framåt medan resterande delar är mer avvaktande. Undantaget i år är fastighetsregleringar i region 4 som går väldigt starkt framåt. Minienkäten och undersökningen är gällande fastighetsregleringar och åkermarkspriset rörande överens, i synnerhet i region 1. Priset per hektar når minst sagt rekordnivåer.

Tabell 4.21. Lagfarna köp och fastighetsregleringar av åkermark år 2011.

Åkermark 2011				
	Lagfarna åkermark	Utveckling	Fastighetsreg åkermark	Utveckling
Jordbruksverket	179,57	11 %	179,57	11 %
MATIF	196,22	20 %	196,22	20 %
Riket kkr/ha	54,5	-3 %	87,1	2 %
Reg 1 kkr/ha	80,0	0 %	104,4	1 %
Reg 2 kkr/ha	61,8	0 %	73,4	-1 %
Reg 3 kkr/ha	21,9	-2 %	21,4	-16 %
Reg 4 kkr/ha	14,1	-6 %	18,9	62 %

Skogsmarken är även den i ett avvaktande skede från föregående år. Rotnetto går svagt framåt. Priset på lagfarna köp går lite bakåt i alla regioner utom region 3. Fastighetsregleringarna är som vanligt lite mer fluktuerande och region 2 går lite mer framåt än övriga.

Tabell 4.22. Lagfarna köp och fastighetsregleringar av skogsmark år 2011.

Skogsmark 2011				
Typ	Lagfarna skogsmark	Utveckling	Fastighetsreg skogsmark	Utveckling
Rotnetto	268	4 %	268	4 %
Riket kr/m3sk	465	-4 %	458	1 %
Reg 1 kr/m3sk	584	-4 %	586	-3 %
Reg 2 kr/m3sk	581	-8 %	610	11 %
Reg 3 kr/m3sk	396	4 %	359	4 %
Reg 4 kr/m3sk	295	-4 %	267	-7 %

4.1.12 År 2012

Minienkät

Minienkät behandlar april till september 2012. De avvaktande tendenserna från tidigare år håller i sig. Efterfrågan är sjunkande och utbudet oförändrat förutom i region 3 och 4 som är svagt sjunkande. Prisutvecklingen bedöms som svagt sjunkande. Som vanligt nämns räntan som en stark faktor på marknaden. I denna omgång av enkäten nämns också den finansiella oron i världen och bankernas betydelse av affären. Det finns på marknaden många osålda gårdar till salu. Små gårdar är lättare att sälja än stora. Sågverksindustrin har det kämpigt och det bedöms påverka priset på skogsmark.

Undersökning

Sista året i undersökningen är även det avvaktande. Priset på fastighetsregleringar i region 1 (och riket) är historiskt höga. Trenden att göra den egna gården större har alltså tagit fart på riktigt som går att se på fastighetsregleringarna i region 1 och riket. I övrigt så går region 4 tillbaka igen till viss del efter den markanta ökningen 2011.

Tabell 4.23. Lagfarna köp och fastighetsregleringar av åkermark år 2012.

Åkermark 2012				
	Lagfarna åkermark	Utveckling	Fastighetsreg åkermark	Utveckling
Jordbruksverket	190,2	6 %	190,2	6 %
MATIF	205,47	5 %	205,47	5 %
Riket kkr/ha	57,0	5 %	110,2	26 %
Reg 1 kkr/ha	83,9	5 %	136,6	31 %
Reg 2 kkr/ha	62,0	0 %	66,1	-10 %
Reg 3 kkr/ha	22,2	1 %	23,8	12 %
Reg 4 kkr/ha	14,7	4 %	16,7	-12 %

Skogsmarken följer samma trend och utvecklingen är avvaktande. Region 3 går dock framåt vad gäller lagfarna köp men i övrigt är marknaden passiv. Rotnetto backar och för sista gången går det att konstatera att rotnetto och skogsmarkspris inte åtföljs – andra krafter styr priset på skogsmark.

Tabell 4.24. Lagfarna köp och fastighetsregleringar av skogsmark år 2012.

Skogsmark 2012				
Typ	Lagfarna skogsmark	Utveckling	Fastighetsreg skogsmark	Utveckling
Rotnetto	232	-10 %	232	-10 %
Riket kr/m3sk	487	0 %	437	-4 %
Reg 1 kr/m3sk	583	-5 %	529	-13 %
Reg 2 kr/m3sk	598	-5 %	520	-5 %
Reg 3 kr/m3sk	447	18 %	356	3 %
Reg 4 kr/m3sk	299	-2 %	297	3 %

4.2 UNDERSÖKNINGEN I TABELL- OCH FIGURFORM

För att kunna tolka resultaten från undersökningen ovan och jämföra på så sätt som är tänkt sammanfattas nedan alla resultat i tabell- och figurform.

Inledningsvis är det en tabell som beskriver prisutvecklingen i reda siffror. Dessa priser räknas om till index för att lättare kunna jämföras med övriga resultat.

Avslutningsvis presenteras index i en figur. Detta sätter standarden för hur prisutvecklingen presenteras för de olika sorterna av lagfarna köp och fastighetsregleringar i nästkommande 4 delkapitel. I det avslutande delkapitlet presenteras prisutvecklingen på lagfarna köp samt fastighetsregleringar i samma figur.

4.2.1 Prisutveckling lagfarna köp av åkermark samt vetepris 2001-2012

I detta kapitel presenteras prisutvecklingen på åkermark vid lagfarna köp samt prisutvecklingen av vete i Sverige enligt Jordbruksverket samt på MATIF-börsen.

Först och främst kan konstateras att vetepriserna på MATIF-börsen och vetepriserna i Sverige följs åt relativt väl. Kanske kan något större fluktuationer skönjas gällande svenskt vetepris men likheterna är större än skillnaderna. Priset på lagfarna köp går hand i hand med vetepriserna fram till år 2004. År 2005 åtskiljs de när vetepriset går ner men priset för lagfarna köp går upp. Starkast förändringar gällande prisutvecklingen på råvara och lagfarna köp kan skönjas efter år 2005. Författaren upplever att priserna på lagfarna köp efter detta mer följer världsekonomin än priset på vete. Mer om detta i rapportens diskussionsdel.

Tabell 4.25. Priser för vete enligt Jordbruksverket och på MATIF-börsen samt lagfarna köp av åkermark indelat efter regioner åren 2001-2012.

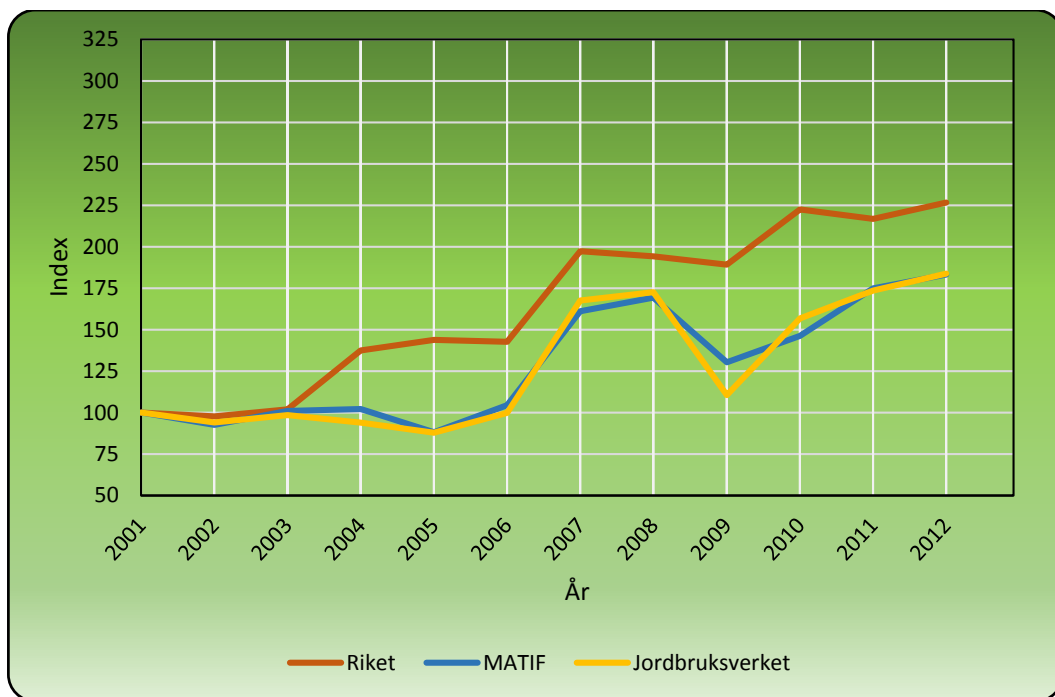
År	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	Utveckling
Jordbruksverket	103,5	97,3	101,9	97,2	91,0	103,3	173,4	178,6	114,4	162,2	179,6	190,2	84 %
MATIF	112,2	103,9	113,3	114,5	98,9	117,1	180,8	189,9	146,2	164,0	196,2	205,5	83 %
Riket kkr/ha	25,1	24,6	25,6	34,6	36,2	35,9	49,6	48,8	47,6	55,9	54,5	57,0	127 %
Reg 1 kkr/ha	34,3	34,0	35,5	48,1	50,6	50,9	62,3	68,4	65,4	79,8	80,0	83,9	144 %
Reg 2 kkr/ha	25,9	25,7	26,3	37,2	36,6	35,3	45,6	43,8	42,8	61,9	61,8	62,0	140 %
Reg 3 kkr/ha	10,0	10,1	9,7	14,3	14,5	14,9	20,4	20,5	21,5	22,5	21,9	22,2	122 %
Reg 4 kkr/ha	7,1	7,5	7,7	9,5	9,6	8,6	14,6	13,8	13,7	15,0	14,1	14,7	106 %

För att tillfredsställande kunna jämföra de olika värdena så tas prisindex fram för varje värde med start 2001 = 100:

Tabell 4.26. Prisindex för vete enligt Jordbruksverket och på MATIF-börsen samt lagfarna köp av åkermark indelat efter regioner åren 2001-2012.

Prisindex 2001 = 100													
År	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	Utveckling
Jordbruksverket	100,0	94,0	98,5	93,9	87,9	99,9	167,6	172,6	110,6	156,8	173,6	183,8	84 %
MATIF	100,0	92,6	101,0	102,1	88,2	104,4	161,2	169,3	130,3	146,2	174,9	183,2	83 %
Riket	100,0	97,8	102,0	137,5	143,9	142,7	197,3	194,2	189,2	222,5	216,8	226,7	127 %
Reg 1	100,0	99,0	103,3	140,0	147,4	148,1	181,3	199,2	190,3	232,3	233,0	244,3	144 %
Reg 2	100,0	99,1	101,8	143,7	141,4	136,5	176,3	169,1	165,4	239,0	238,8	239,5	140 %
Reg 3	100,0	100,4	96,4	143,3	144,8	148,7	204,0	204,5	214,5	224,6	219,0	222,1	122 %
Reg 4	100,0	104,5	108,3	133,6	134,6	120,0	204,3	193,7	192,3	209,8	197,5	206,2	106 %

I figurform blir resultatet som nedan, se figur 4.1. I denna figur tas bara medelpriset på åkermark för riket med. Anledningen är att en figur med alla regioner lätt blir plottrig och svåröverskådlig. Lägg märke till att index sträcker sig ända till 325 för att lättare kunna jämföras med övriga figurer gällande prisutveckling.



Figur 4.1. Index för prisutvecklingen på vete i Sverige enligt Jordbruksverket, vetepriset på MATIF-börsen samt medelpriset på lagfarna köp av åkermark i riket.

4.2.2 Prisutveckling fastighetsregleringar av åkermark samt vetepris 2001-2012

I detta kapitel presenteras de inventeringar som tidigare beskrivits i inledningskapitlet, fastighetsregleringar med obebyggda fastigheter större än 4 hektar. Marknaden för fastighetsregleringar fluktuerar mer än lagfarna köp. En pristopp år 2003 för att sedan gå närmare priset för vete (närmare än lagfarna köp). Med början år 2007 så avviker priset för lagfarna köp helt från råvaran. Efter detta så utvecklas priset snabbt och intensivt (viss stagnering åren 2009-2011) för att år 2012 skjuta i höjden.

Tabell 4.27. Priser för vete enligt Jordbruksverket och på MATIF-börsen samt fastighetsregleringar av åkermark indelat efter regioner åren 2001-2012.

År	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	Utveckling
Jordbruksverket	103,5	97,3	101,9	97,2	91,0	103,3	173,4	178,6	114,4	162,2	179,6	190,2	84 %
MATIF	112,2	103,9	113,3	114,5	98,9	117,1	180,8	189,9	146,2	164,0	196,2	205,5	83 %
Riket kkr/ha	37,4	46,3	59,5	50,7	52,4	53,9	68,6	74,7	86,0	85,4	87,1	110,2	195 %
Reg 1 kkr/ha	46,8	52,9	65,8	58,6	64,9	63,5	83,3	86,9	101,6	103,7	104,4	136,6	192 %
Reg 2 kkr/ha	27,9	32,1	28,9	40,7	35,2	39,8	57,6	78,8	56,9	74,0	73,4	66,1	137 %
Reg 3 kkr/ha	9,4	14,6	18,3	19,8	20,3	18,6	25,8	29,0	23,8	25,3	21,4	23,8	154 %
Reg 4 kkr/ha	7,8	6,5	0,0	15,0	12,4	10,6	13,5	15,3	11,5	11,7	18,9	16,7	115 %

För att tillfredsställande kunna jämföra de olika värdena så tas prisindex fram för varje värde med start 2001 = 100:

Tabell 4.28. Prisindex för vete enligt Jordbruksverket och på MATIF-börsen samt fastighetsregleringar av åkermark indelat efter regioner åren 2001-2012.

Prisindex 2001 = 100													
År	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	Utveckling
Jordbruksverket	100,0	94,0	98,5	93,9	87,9	99,9	167,6	172,6	110,6	156,8	173,6	183,8	84 %
MATIF	100,0	92,6	101,0	102,1	88,2	104,4	161,2	169,3	130,3	146,2	174,9	183,2	83 %
Riket	100,0	123,8	159,0	135,6	140,1	144,1	183,3	199,9	230,0	228,5	233,1	294,8	195 %
Reg 1	100,0	113,1	140,5	125,1	138,7	135,7	177,9	185,6	217,1	221,5	222,9	291,8	192 %
Reg 2	100,0	115,2	103,5	146,0	126,2	142,8	206,7	282,5	203,9	265,4	263,1	237,0	137 %
Reg 3	100,0	155,5	194,9	211,3	215,9	198,4	274,5	308,7	253,1	269,8	227,6	253,8	154 %
Reg 4	100,0	83,6	0,0	193,9	159,9	137,2	174,3	197,3	148,9	151,0	244,2	215,1	115 %

Figur 4.2 baseras på index i tabell 4.28 och sträcker sig alltså upp till 325 för att överskådligt kunna jämföras med övriga figurer gällande prisutveckling.



Figur 4.2. Prisutvecklingen på vete i Sverige enligt Jordbruksverket, vetepriset på MATIF-börsen samt genomsnittspriset på fastighetsregleringar av åkermark i riket.

4.2.3 Prisutveckling lagfarna köp av skogsmark samt rotnetto 2001-2012

Skogsstyrelsens rotnetto som presenteras årligen i "Skogsstatistik årsbok" samt prisutvecklingen på lagfarna köp av skogsmark presenteras nedan. Sambandet mellan priset på lagfarna köp av skogsmark samt rotnetto är föga. Medan prisökningen på rotnetto höll sig till 1,4 procent under mätperioden så utvecklades priset på lagfarna köp av skogsmark i Sverige med drygt 96 procent. Rotnetto och priset på lagfarna köp kan sägas leva sina egna liv. Intressant att notera är att prisutvecklingen varit starkast i region 3 med en utveckling på 125,8 procent.

Tabell 4.29. Prisutvecklingen på rotnetto i Sverige samt lagfarna köp av skogsmark indelat efter regioner åren 2001-2012.

År	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	Utveckling
Rotnetto	229	196	201	201	153	191	228	243	220	258	268	232	1,4 %
Riket kr/m³sk	248	243	263	369	352	347	464	449	481	486	465	487	96,3 %
Reg 1 kr/m³sk	304	294	340	444	456	428	563	521	626	611	584	583	91,9 %
Reg 2 kr/m³sk	285	256	264	510	341	413	473	495	456	631	581	598	109,8 %
Reg 3 kr/m³sk	198	198	199	280	273	278	386	424	352	380	396	447	125,8 %
Reg 4 kr/m³sk	153	166	151	225	223	215	299	312	289	306	295	299	95,4 %

För att tillfredsställande kunna jämföra de olika värdena så tas prisindex fram för varje värde med start 2001 = 100:

Tabell 4.30. Prisindex för rotnetto samt lagfarna köp av skogsmark indelat efter regioner åren 2001-2012.

Prisindex 2001 = 100													
År	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	Utveckling
Rotnetto	100	86	88	88	67	84	100	106	96	113	117	101	1,4 %
Riket	100	98	106	149	142	140	187	181	194	196	187	196	96,3 %
Reg 1	100	97	112	146	150	141	185	172	206	201	192	192	91,9 %
Reg 2	100	90	93	179	120	145	166	174	160	221	204	210	109,8 %
Reg 3	100	100	101	141	138	140	195	214	178	192	200	226	125,8 %
Reg 4	100	108	99	147	146	141	195	204	189	200	193	195	95,4 %

I figur 4.3 används index från tabell 4.30 och det sträcker sig till 325 för att överskådligt kunna jämföras med övriga figurer gällande prisutveckling.



Figur 4.3. Prisutvecklingen på lagfarna köp av skogsmark i riket samt rotnetto 2001-2012.

4.2.4 Prisutveckling fastighetsregleringar av skogsmark samt rotnetto 2001-2012

Likt fastighetsregleringarna av åkermark så fluktuerar fastighetsregleringarna av skogsmark mer än de lagfarna köpen. Detta innebär att sambandet med rotnettet är än mindre. Det går att skönja en starkare utveckling för fastighetsregleringarna jämfört med de lagfarna köpen i Sverige. Dock går det härleda till ett svagare utgångsläge. Intressant är region 4 som sticker iväg på 237,5 procent. Denna minst sagt extrema ökning har ett samband med ett väldigt svagt utgångsläge.

Tabell 4.31. Prisutvecklingen på rotnetto i Sverige samt fastighetsregleringar av skogsmark indelat efter regioner åren 2001-2012.

År	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	Utveckling
Rotnetto	229	196	201	201	153	191	228	243	220	258	268	232	1,4 %
Riket kr/m³sk	214	230	257	292	323	289	397	400	489	455	458	437	104,2 %
Reg 1 kr/m³sk	263	277	295	378	414	372	462	456	478	607	586	529	101,1 %
Reg 2 kr/m³sk	226	252	268	316	323	314	504	492	494	549	610	520	130,1 %
Reg 3 kr/m³sk	183	183	215	266	270	230	377	352	352	346	359	356	94,5 %
Reg 4 kr/m³sk	88	168	176	173	203	189	254	303	332	288	267	297	237,5 %

För att tillfredsställande kunna jämföra de olika värdena så tas prisindex fram för varje värde med start 2001 = 100:

Tabell 4.32. Prisindex för rotnetto samt fastighetsregleringar av skogsmark indelat efter regioner åren 2001-2012.

Prisindex 2001 = 100													
År	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	Utveckling
Rotnetto	100	86	88	88	67	84	100	106	96	113	117	101	1,4 %
Riket	100	107	120	136	151	135	186	187	229	213	214	204	104,2 %
Reg 1	100	105	112	144	157	141	176	173	182	231	223	201	101,1 %
Reg 2	100	112	119	140	143	139	223	218	219	243	270	230	130,1 %
Reg 3	100	100	117	145	148	126	206	192	192	189	196	195	94,5 %
Reg 4	100	191	200	197	231	215	289	344	377	327	303	338	237,5 %

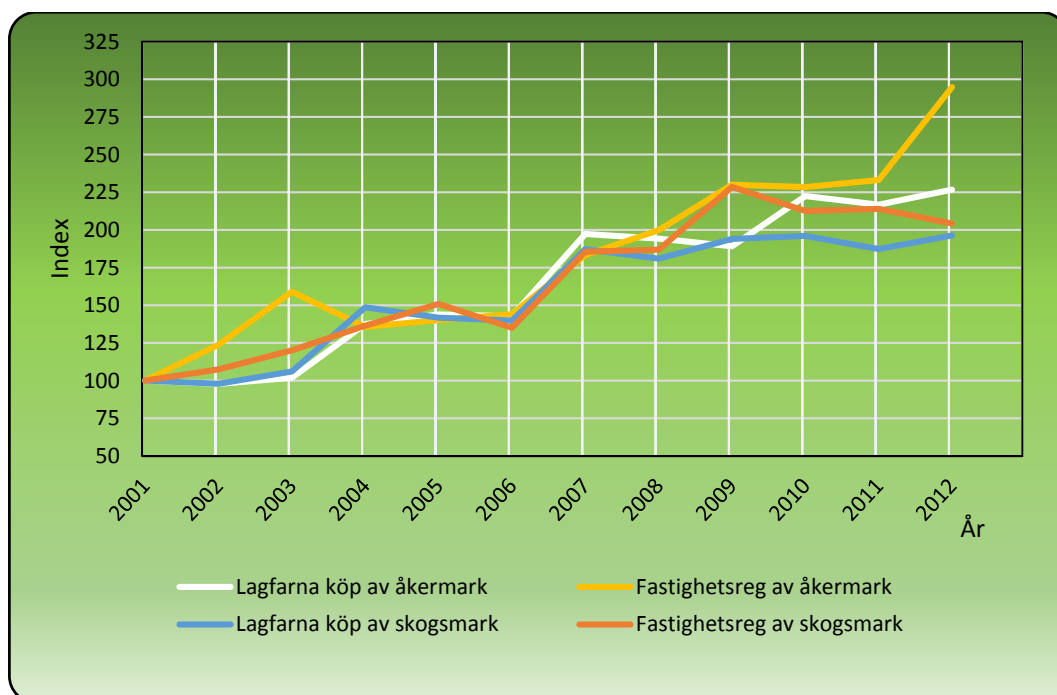
Precis som i tidigare kapitel beskrivs prisindex i en figur, 4.4. Även denna sträcker sig upp till 325 för att överskådligt kunna jämföras med övriga figurer.



Figur 4.4 Index för prisutvecklingen på fastighetsregleringar av skogsmark samt rotnetto.

4.2.5 Index för prisutvecklingen på åkermark och skogsmark.

För att tillfredsställande kunna jämföra de olika marktyper som granskats i studien sammanställs dessa i figur 4.5 nedan. Vad som utvecklats starkast, både vad gäller procentuell utveckling och utveckling i värde är utan tvekan fastighetsregleringar av åkermark. Det är också den sortens förvärv som fluktuerar mest prismässigt.



Figur 4.5. Index för hur de olika typerna av lagfarna köp och fastighetsregleringar utvecklats i förhållande till varandra i riket.

5. DISKUSSION

Historiskt så har priset på mark och priset på råvara följt varandra väl. Världsmarknaden för de råvaror som används har spelat en stor roll för priset på mark. Det går inte säga att det helt har försvunnit men en köpare kan efter studien konstateras ta in fler aspekter i köpet än just råvaran. I denna studie går det se att priset på mark ökar betänkligt mer än priset på råvara efter år 2003.

Vad det beror på går självfallet att diskutera in absurdum men i enlighet med minienkäten så finns det ett par anledningar som sticker ut mer än andra. Det gynnsamma ränteläget, skattemässiga fördelar, mjuka värden och liknande får ta allt mer plats vid ett fastighetsköp. Minienkätens resultat diskuteras mer nedan.

5.1 ALLMÄNT OM MARKNADEN FÖR LANTBRUKSFÄSTIGHETER

Vad gäller de mindre lantbruksfastigheterna så lär en penningstark generation som förbereder sig för pension bidra till ökningen. Rädslan för att inte ha något att göra samt fördelarna mot att investera i börserna kan nog också spela in.

Som i tidigare studier konstaterats minskar det mjuka värdets inverkan på priset ju större fastigheten blir. Jordbruksföretagen tenderar att bli färre och större. För att en markägare, och där tillhörande jordbruksföretag, ska kunna expandera behövs mark. Mark växer som bekant inte på träd och dessa stora aktörer kan gå långt gällande pris för att kunna expandera. Det går att i synnerhet se på fastighetsreglerad åkermark. Nog för att den marknaden är starkt fluktuerande men topparna är skyhöga. År 2012, när studien avslutades, var trenden starkt uppåtående.

I inledningskapitlet konstateras det att marknaden för åkermark var starkare än marknaden för skogsmark år 2005. Anledningen lär vara EU-stöd och där är en av de större skillnaderna på systemet för de olika marktyperna. Denna avkastning, i form av EU-stöd, gör en stor inverkan på markpriserna under perioden och lär fortsätta göra det.

Som en investering, hade åkermark eller skogsmark varit bäst 2001? Med endast denna undersökning som tillgängligt facit så skulle jag satsat på att ha fastighetsreglerat, alltså köpt till, grannens åkermark. Problemet med ett så enkelt ställningstagande är att det finns en stor mängd parametrar att ta hänsyn till utöver prisökningen på just marken.

5.2 MINIENKÄT

Efter att överskådligt betraktat bedömningar och kommentarer från engagerade i branschen så kan vissa fakta konstateras. Inledningsvis så är räntan utan tvekan det som påverkar marknaden för lantbruksfastigheter mest. De mjuka värdena (i enkäterna nämns oftast arrondering och jakt) spelar också in. De skattemässiga fördelarna med att köpa en lantbruksfastighet tar stor plats i början av undersökningsperioden för att sedan inte nämnas på samma sätt. Vid eventuella förändringar i detta system så lär det diskuteras och påverka marknaden

omfattande. Världskonjunkturen och allmänekonomin nämns också som starka faktorer till prisutvecklingen på skogs- och åkermark. Virkespriset diskuteras mer i jämförelse med vetepriset. Något som nämndes ett flertal gånger i slutet på undersökningsperioden var vindkraft. Den marknaden var ytterst het då men nu med facit i hand så känns det som det svalnade lite.

Objektivitet är viktigt men svårt i läge där jag, som författare, tagit ut de delar jag personligen finner intressanta i de olika minienkäterna. Valet av information som tagits ut från minienkäterna är alltså högst subjektiv och ska ses som framför allt ett stöd till att tolka övrig data. Undersökningen hade inte blivit alls lika intressant om inte minienkäterna tagits med. Mycket av upp- och nedgångarna gällande priset på de olika råvarorna samt de olika marktyperna har ofta ett starkt samband med tankar och åsikter från insatta i branschen.

5.3 UNDERSÖKNINGEN

De olika delarna som undersökts vid granskningen av data från Lantmäteriet beskrivs var och en för sig lite närmare nedan. Ordningen som kristalliserat ut sig är vetepris och åkermark först följt av rotnetto och skogsmark.

5.3.1 Vetepris

Vetepris kan tyckas vara ett väl trubbigt verktyg att använda i en undersökning som denna. I efterhand kan det också konstateras att det fyllt sin funktion väl. Inte nog med att en skogsmästarelev, och läsaren av denna studie, fick lära sig mer om hur systemet för terminer och optioner fungerar utan också något faktiskt att jämföra med. Efter viss rannsakan kan väl konstateras att det är mer aktuellt i de södra delarna av landet.

Vetepriset i undersökningen är ett årsmedelpris – både från MATIF och Jordbruksverket. Bra att komma ihåg är att vetepriset fluktuerar starkt under året.

5.3.2 Åkermark

Undersökningen av åkermark är intressant på så sätt att värdena stuckit iväg med en rasande fart. I synnerhet i region 1 och 2. Anledningarna till detta går självfallet att koppla samman med erfarenheter från tidigare studier (åsyftar Högbergs studie från 2012). Utöver bördigheten, som i områdena är mycket stark, bidrar också befolkningstäthet (och genom detta kapitaltäthet) starkt. I undersökningen har inte hänsyn tagits till storleken på fastighetsregleringen eller tidigare innehav – mer om detta i delkapitel 5.6 Framtida studier nedan.

En osäkerhet vad gäller åkermark som inte har så stark påverkan på skogsmark är EU-stöd. Systemet görs om ofta och kan göra stor skillnad för en presumtiv köpare. Hur det betalas ut och dess system går att direkt koppla samman med markens avkastning och förräntning. Vad som också nämnts flera gånger i studien är dess inverkan på svensk åkermark historiskt.

5.3.3 Rotnetto

Utvecklingen av rotnettot har varit blygsam i jämförelse med övriga delar av undersökningen. Det går självfallet att härleda till massabrukens och sågverkens svajande marknad likväl som att rörliga kostnader (i synnerhet bränsle) för skogsmaskiner ökat markant. För den uppmärksamme går också att utläsa att om undersökningen sträckt sig mellan 2002 och 2012 istället hade resultatet blivit ett helt annat. Detta berörs vidare nedan i delkapitlet 5.5 I efterhand.

Rotnetto är, tack vare ett standardiserat storskogsbruk i Sverige, en mycket bra parameter att använda sig av. Valet att använda sig av Skogsstyrelsens siffror var enkelt tack vare tillförlitlighet och tradition. Det standardiserade storskogsbruket kan för studien också bli något utav en svaghet. Anledningen är de mindre skogsbruken. Självfallet är siffrorna de absolut bästa i en rikstäckande jämförelse men medelvärdets förbannelse kan här få stort grepp om en undersökning. För att dra det extra långt – avverkningskostnaden för den självverksamme med motorsåg i jämförelse med den högteknologiska skördaren kan antas skilja sig starkt åt!

Med detta sagt – att få fram andra siffror på rotnetto mer justerade efter självverksamma skogsägare torde kräva en alltför omfattande arbetsinsats.

5.3.4 Skogsmark

Även prisutvecklingen på skogsmarken har varit stark. I synnerhet om man ser till utvecklingen för sågverksindustrin i Sverige och pappersindustrin i världen. I slutet av undersökningsperioden blev svackan än djupare för industrierna men skogsmarken hade en fortsatt stark prisutveckling. Det går att härleda till allt som nämns tidigare såsom ränteläge, skattemässiga fördelar et cetera. Sist men inte minst är de mjuka värdena i en klass för sig gällande skogsmarken. Känslan av att äga egen skog kommer ofta i topp och till detta hör så klart jakten.

5.4 FRAMTIDEN

Utvecklingen på marktyperna som studerats och prisutvecklingen på råvara har varit relativt ojämn. För både åkermark och skogsmark har prisutvecklingen, med ett och annat bakslag, varit starkt ökande under hela undersökningsperioden. Pilen pekar i princip alltid uppåt. Bidragande orsaker till detta är som tidigare nämnts bland annat avregleringar. Vad händer om marknaden för lantbruksfastigheter blir än mer avreglerad och marknaden släpps helt fri? En glädjens dag för fastighetsmäklare och markägare sugna att sälja, men köparna då? Släpps juridiska personer in på marknaden kan i princip vad som helst hända. Med klimatet som råder i politiken lär det inte vara aktuellt än på en tid – men trenden har de senaste decennierna varit tydlig.

Något som också borde beröras är fastighetsbubblor. En värld i ständig förändring kan ge konsekvenser på många sätt. En risk, om än liten, är att charmen försvinner helt med att äga mark, låt oss ta skogsmark som exempel. Om de mjuka värdena, som på många sätt konstaterats bidra till den intensiva prisstegringen, avtar i värde – vad händer då? Kvar blir värdet av stående skog.

Släng i denna minst sagt ödesmättade mix in att Ryssland har ett skogslager som inte går att föreställa sig och att svensk industri så sakteligen avtar. Var står marknaden då? Samma jämförelse går väl att göra med åkermark och genmodifierad råvara.

När så cynism och den mer mörkare sidan av tankegångarna fått härja fritt en stund så känns dystopin ovan ändå avlägsen. En teori närmare sanningen är nog att en så bra investering som mark varit historiskt kommer nog bli svårt att finna igen. Fast har inte kommentaren "alldeles för dyrt" gällande mark haglat konstant de senast 20 åren och ändå blir det, med ytterst få undantag, bra i slutändan?

5.5 I EFTERHAND...

Ett flertal funderingar om vad som kunde gjorts annorlunda i studien har självfallet dykt upp och behandlas nedan.

Inledningsvis så kan man inte bortse ifrån att vetepriset inte är lika aktuellt i alla delar av landet som på slättbygderna i söder. Att komma från detta bekymmer hade kanske varit att ta med fler råvaror i jämförelsen. Mat till djur odlas i stor skala och kanske skulle då köttpriset tagits med i beräkningarna? Om köttpriset ska med kanske priset för jakträtt ska tas med och tas det med är också priset på jaktammunition aktuell? Den tankegången går att gnaga på länge...

Med detta så kan ett av de större bekymren med en studie likt denna dryftas – avgränsning. Även om det till en början kändes väldigt klarlagt vad som skulle med och inte i studien så har det bitvis dykt upp ny information och gammal har blivit inaktuell.

Gallringen vad gäller taxeringarna hade kunnat bearbetas mer och benämnt ut mer. En osäkerhet vad gäller vilka fastigheter som kom med och inte hägrar ibland men studien bygger på Lantmäteriets system gällande de aktuella inventeringarna. En lösning på detta hade varit att än mer djupgående undersöka hur Lantmäteriets olika system fungerar. En lockande tanke förvisso – men för en studie i denna storlek alltför omfattande!

Åren som valdes att behandlas styrdes även detta av hur Lantmäteriets inventeringar var uppbyggda. Hade istället för 2001-2012 till exempel 2002-2012 behandlats hade rotnettots utveckling sett helt annorlunda ut på sista raden. Nu steg rotnetto med blygsamma 1,4 procent emedan det hade stigit med 18,5 procent om granskningen startat 2002 istället. Varken en katastrof eller oväntat men ändå något att ta med i bedömningen av resultatet.

5.6 FRAMTIDA STUDIER

EU-bidragens inverkan på fastighetsmarknaden är stark. Att göra en liknande studie men istället fokusera på åker- och betesmark kontra EU-bidragen. Då

föreslås också att verkligen dela upp direktstöd och stöden för landsbygdsutveckling.

En intressant parameter som inte tagits med är storlek och vilka presumtiva köpare det ger. Antalet spekulanter minskar dramatiskt som bekant ju större en fastighet är. Helt enkelt undersöka vilken sorts fastighet som följt råvarans utveckling mest.

En annan sak författaren skulle finna intressant är relationen mellan tidigare ägd mark och tillköp av mark. Köper en markägare till mer mark (via fastighetsreglering eller tillköp), hur betalas denna mark? Om fastigheten som köps till är mindre i förhållande till tidigare ägande hur betalar den sig då? Om fastigheten är större i förhållande till tidigare ägd mark hur betalar den sig då? Relationen mellan olika storlekar och, i slutändan, vad som betalar sig bäst?

5.7 AVSLUTNINGSVIS

I stort har arbetet flutit på bra. Mycket i en studie likt denna bygger på många involverade parter och deras medgörlighet. Väldigt roligt att konstatera så här i efterhand är att alla tillfrågade har ställt upp – utan att tveka.

Vad gäller själva studien – *försäljningspriset på åker- och skogsmark bygger på mycket mer än avkastningen på råvaran!*

6. SAMMANFATTNING

Det är en allmän uppfattning att prisutvecklingen på svenska fastigheter varit stark sedan början på 2000-talet. Oberoende om det gäller en villa i det urbaniserade området eller mark på landsbygden. I denna studie klargörs hur stark prisutvecklingen varit på två olika sorters köp av åkermark och skogsmark åren 2001-2012. Sorterna är fastighetsregleringar av obebyggda fastigheter större än fyra hektar samt lagfarna köp. För att söka anledningar till den starka prisuppgången har också Lantmäteriets minienkäter granskats samt prisutvecklingen på vete och rotnetto.

De data som undersökningen bygger på kommer till största delen från Lantmäteriet.

6.1 DATAINSAMLING

6.1.1 Priset på mark

Lantmäteriet handhar tillsammans med Skatteverket fastighetstaxeringarna i Sverige. Taxeringen av fastigheter följer ett rullande sexårsschema för varje typ av fastighet. Till exempel lantbruksfastigheter taxerades senaste 2011 och kommer taxeras igen 2017. Som stöd till dessa allmänna fastighetstaxeringar genomförs i mitten av perioden förenklade fastighetstaxeringar. Skulle det ske en stor förändring på en fastighet, exempelvis fastighetsreglering eller brand, så tillämpas så kallad särskild fastighetstaxering.

Som grund till denna studie har delar av dessa taxeringar använts. Lantmäteriet genomför inventeringar av fastighetsregleringar gällande obebyggda fastigheter större än fyra hektar löpande. Vid denna inventering sammanställs information gällande regleringen via personlig kontakt såsom skogsmarkens pris per m³sk och åkermarkens pris per hektar. Denna information har jämförts med lagfarna köp av samma sorts mark och delats in i olika regioner i landet, se tabell 6.1 nedan.

Tabell 6.1. Indelning av Sverige i regioner.

Länskod	Län	Region
E	Östergötland	1
F	Jönköping	1
G	Kronoberg	1
H	Kalmar	1
I	Gotland	1
K	Blekinge	1
M	Skåne	1
N	Halland	1
O	Västra Götaland	1
AB	Stockholm	2
C	Uppsala	2
D	Södermanland	2
T	Örebro	2
U	Västmanland	2
S	Värmland	3
W	Dalarna	3
X	Gävleborg	3
Z	Jämtland	3
Y	Västernorrland	4
AC	Västerbotten	4
BD	Norrbotten	4

6.1.2 Rotnetto

Rotnetto sammanställs varje år av Skogsstyrelsen och bygger på medelvärden från svenskt skogsbruk. Rotnettovärdet = Bruttovirkesvärdet - medelvärdet för avverkningskostnader.

6.1.3 Vetepris

Det svenska vetepriset bygger till stor del på priser från MATIF, Marché à Terme International de France. MATIF är råvarubörsen i Frankrike där det handlas med terminer och optioner på råvara. I undersökningen finns både det svenska vetepriset från Jordbruksverket med samt vetepriset på MATIF under perioden för undersökningen.

6.1.4 Lantmäteriets minienkät

För att på bästa sätt kunna förstå och förklara prisutvecklingen så har också Lantmäteriets minienkäter granskats. Minienkäterna kommer ut två gånger per år och är en sammanställning på frågor (och svar) ställda till fastighetsmäklare, banker och skogsbolag insatta i branschen. Poängen är att fånga upp trender och tendenser på den öppna marknaden för lantbruksfastigheter.

6.2 RESULTAT

6.2.1 Lantmäteriets minienkät

I denna del så visas tendenser med pilar och det stämmer oftast väl överens med undersökningen i övrigt. Vad som är extra intressant att läsa och sätta sig in i gällande dessa minienkäter är delen "övriga kommentarer". Där får deltagaren själv spekulera i vad som påverkar prisutvecklingen mest. Vad som nämns i princip varje år och som sägs gynna marknaden mest är ränteläget. Alltså så

tidigt som 2001 var ränteläget gynnsamt för fastighetsköp. De mjuka värdena, främst vad gäller skogsmark, är också en stark faktor till den starka prisutvecklingen. Tidigt under perioden nämns EU-stöden att vara något som påverkar priset för åkermark. I övrigt nämns att det är en säkrare investering än aktier, virkespris, skatteregler, storm och stormersättningar. I mitten på undersökningsperioden nämns också en ny regering som positiv för marknaden samt att utländska spekulanter börjar synas på marknaden. Vindkraft sägs också påverka marknaden positivt i slutet av undersökningsperioden.

6.2.2 Undersökningen

Mycket riktigt så har åker- och skogsmark utvecklats starkt under perioden 2001-2012.

I tabell 6.2 nedan presenteras prisutvecklingen på lagfarna köp av åkermark. Med i tabellen är också priset på vete enligt Jordbruksverket samt MATIF.

Tabell 6.2. Utvecklingen på vetepriset enligt Jordbruksverket samt MATIF och lagfarna köp av åkermark åren 2001-2012.

År	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	Utveckling
Jordbruksverket	103,5	97,3	101,9	97,2	91,0	103,3	173,4	178,6	114,4	162,2	179,6	190,2	84 %
MATIF	112,2	103,9	113,3	114,5	98,9	117,1	180,8	189,9	146,2	164,0	196,2	205,5	83 %
Riket kkr/ha	25,1	24,6	25,6	34,6	36,2	35,9	49,6	48,8	47,6	55,9	54,5	57,0	127 %
Reg 1 kkr/ha	34,3	34,0	35,5	48,1	50,6	50,9	62,3	68,4	65,4	79,8	80,0	83,9	144 %
Reg 2 kkr/ha	25,9	25,7	26,3	37,2	36,6	35,3	45,6	43,8	42,8	61,9	61,8	62,0	140 %
Reg 3 kkr/ha	10,0	10,1	9,7	14,3	14,5	14,9	20,4	20,5	21,5	22,5	21,9	22,2	122 %
Reg 4 kkr/ha	7,1	7,5	7,7	9,5	9,6	8,6	14,6	13,8	13,7	15,0	14,1	14,7	106 %

I tabell 6.3 nedan presenteras prisutvecklingen på fastighetsregleringar av åkermark. Med i tabellen är också priset på vete enligt Jordbruksverket samt MATIF.

Tabell 6.3. Utvecklingen på vetepriset enligt Jordbruksverket samt MATIF och lagfarna köp av åkermark åren 2001-2012.

År	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	Utveckling
Jordbruksverket	103,5	97,3	101,9	97,2	91,0	103,3	173,4	178,6	114,4	162,2	179,6	190,2	84 %
MATIF	112,2	103,9	113,3	114,5	98,9	117,1	180,8	189,9	146,2	164,0	196,2	205,5	83 %
Riket kkr/ha	37,4	46,3	59,5	50,7	52,4	53,9	68,6	74,7	86,0	85,4	87,1	110,2	195 %
Reg 1 kkr/ha	46,8	52,9	65,8	58,6	64,9	63,5	83,3	86,9	101,6	103,7	104,4	136,6	192 %
Reg 2 kkr/ha	27,9	32,1	28,9	40,7	35,2	39,8	57,6	78,8	56,9	74,0	73,4	66,1	137 %
Reg 3 kkr/ha	9,4	14,6	18,3	19,8	20,3	18,6	25,8	29,0	23,8	25,3	21,4	23,8	154 %
Reg 4 kkr/ha	7,8	6,5	0,0	15,0	12,4	10,6	13,5	15,3	11,5	11,7	18,9	16,7	115 %

På samma sätt ställs prisutvecklingen på skogsmark upp nedan i tabell 6.4 samt tabell 6.5. Istället för vetepriset är istället rotnetto med för att visa på utvecklingen.

Tabell 6.4. Prisutvecklingen på rotnetto i Sverige samt lagfarna köp av skogsmark indelat efter regioner åren 2001-2012.

År	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	Utveckling
Rotnetto	229	196	201	201	153	191	228	243	220	258	268	232	1,4 %
Riket kr/m³sk	248	243	263	369	352	347	464	449	481	486	465	487	96,3 %
Reg 1 kr/m³sk	304	294	340	444	456	428	563	521	626	611	584	583	91,9 %
Reg 2 kr/m³sk	285	256	264	510	341	413	473	495	456	631	581	598	109,8 %
Reg 3 kr/m³sk	198	198	199	280	273	278	386	424	352	380	396	447	125,8 %
Reg 4 kr/m³sk	153	166	151	225	223	215	299	312	289	306	295	299	95,4 %

Tabell 6.5. Prisutvecklingen på rotnetto i Sverige samt fastighetsregleringar av skogsmark indelat efter regioner åren 2001-2012.

År	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	Utveckling
Rotnetto	229	196	201	201	153	191	228	243	220	258	268	232	1,4 %
Riket kr/m³sk	214	230	257	292	323	289	397	400	489	455	458	437	104,2 %
Reg 1 kr/m³sk	263	277	295	378	414	372	462	456	478	607	586	529	101,1 %
Reg 2 kr/m³sk	226	252	268	316	323	314	504	492	494	549	610	520	130,1 %
Reg 3 kr/m³sk	183	183	215	266	270	230	377	352	352	346	359	356	94,5 %
Reg 4 kr/m³sk	88	168	176	173	203	189	254	303	332	288	267	297	237,5 %

Avslutningsvis kan konstateras att historiskt har priset på råvara och priset för marken följt varandra väl. Med intåget av ett nytt millenium kom också andra värden än just råvara och priset på marken har ökat mycket i jämförelse med råvaran. Anledningen till prisökningen är självfallet ett ökat intresse men också avregleringar, EU-stöd och en starkare allmänekonomi.

7. REFERENSLISTA

7.1 PUBLIKATIONER

Bertholdsson, J., Lindberg, J. och Vibeke, A. (2013), *Skogsägarens företagsbok 2014*. LRF Konsult
ISBN 978-91-979464-2-1

Ektander, V., Westman, J. (2011), *Råvaruoptionshandel inom lantbruk, ett ekonomiskt instrument för att hantera råvarurisk*, SLU, Uppsala. (Examensarbete nummer 661).
ISSN 1401-4084

Grauers, F. (2012), *Fastighetsköp*, 20. Uppl. Lund, Juristförlaget
ISBN 978-91-544-0555-8

Högberg, J. (2012), *Vad påverkar marknadsvärdet på en skogsfastighet? En statistisk analys av marknadsvärdet*, SLU, Umeå. (Examensarbete nummer 99 2012).
ISSN 1654-1367

Julstad, B. (2011), *Fastighetsindelning och markanvändning*, 4. Uppl. Falkenberg, Norstedts Juridik
ISBN 978-91-39-10881-8

Lantmäteriet (2014), *Minienkätundersökning, hösten 2014, Aktuella tendenser och värdenivåer på den öppna marknaden för lantbruksfastigheter*, nummer 52, Division Fastighetsbildning

Lantmäteriet & Mäklarsamfundet (2010), *Fastighetsvärdering: Grundläggande teori och praktisk värdering*, Lantmäteriet-rapport 2010:8
ISBN 978-91-7774-088-3

Leander, J. (2007), *Jordförvärvslagens tillämpning – påverkan på skogsbruksfastigheter och effekter på glesbygden*, LTH, Lund, Examensarbete 07/5156

Lindblom, S. (2011), *Handledning för förberedelsearbetet inför allmän och förenklad fastighetstaxering*, 1. Uppl. Lantmäteriet
ISBN 978-91-86525-49-1

Paulsson, J. (2002), *Den icke-monetära nyttans betydelse för prisbildningen på skogsfastigheter - en intervjuundersökning*, SLU, Uppsala. (Examensarbete nummer 7 2002).
ISSN 1651-114X

Persson, T. (2014), *Köparens syn vid förvärv av lantbruksfastighet i Dalarnas och Gävleborgs län*, SLU, Skinnskatteberg. (Examensarbete nummer 23 2014).

SCB (2013), *Markanvändning i Sverige, sjätte utgåvan*, SCB-tryck Örebro 2013, ISBN 978-91-618-1596-8

Skogsstyrelsen (2014), *Skogsstatistisk årsbok 2014*, Skogsstyrelsen Jönköping, 2014
ISBN 978-91-87535-05-5

Skogsstyrelsen (2012), *Skogsvårdslagstiftningen gällande regler 1 januari 2012*, Skogsstyrelsen Jönköping, 2012
ISBN 978-91-884-6292-3

7.2 INTERNETDOKUMENT

Länk A:

Skogsstyrelsen (2014). Information om mått i skogsbranschen. [Online]

Tillgänglig:

<http://www.skogsstyrelsen.se/Aga-och-bruka/Skogsbruk/Aga-skog/Matt-och-enheter/> (2015-03-18)

Länk B:

Lantmäteriet (2015). Information om Lantmäteriet. [Online] Tillgänglig:

<http://www.lantmateriet.se/sv/Om-Lantmateriet/Om-oss/> (2015-02-17)

Länk C:

Skatteverket (2014). Information om fastighetstaxering. [Online] Tillgänglig:

<http://www.skatteverket.se/foretagorganisationer/skatter/fastighet/fastighetstaxering.4.76a43be412206334b89800043506.html> (2015-02-19)

Länk D:

Skatteverket (2014). Information om värderingsenhet. [Online] Tillgänglig:

<http://www4.skatteverket.se/rattsligvagledning/edition/2014.9/323602.html> (2015-02-19)

Länk E:

Skatteverket (2013). Information om rationaliseringsförvärv. [Online] Tillgänglig:

<https://www.skatteverket.se/rattsinformation/reglerochstallningstaganden/stallningstaganden/2013/stallningstaganden2013/1318045313111/fragorochsvarom-rationaliseringsforvarv.4.133ff59513d6f9ee2eb1c78.html> (2015-03-04)

Länk F:

Skogsindustrierna (2013). Information om pris på skogsfastigheter. [Online]

Tillgänglig:

http://skogsindustrierna.org/MediaBinaryLoader.axd?MediaArchive_FileID=c6763184-e954-4fbf-94f4-3b3d16e1421b&FileName=JohanFreij.pdf (2015-03-09)

Länk G:

Jordbruksverket (2015). Statistikdatabas över jordbruk i Sverige. [Online]

Tillgänglig:

<http://statistik.siv.se/PXWeb/pxweb/sv/Jordbruksverkets%20statistikdatabas/?rxid=5adf4929-f548-4f27-9bc9-78e127837625> (2015-03-31)

Länk H

Handelsbanken (2014). Information om och fördelar med handel av råvara.

[Online] Tillgänglig:

<http://borsrum.handelsbanken.se/Kunskapsbanken/Marknad/Ravarumarknad/Varfor-investera-i-ravaror/> (2015-03-26)

Länk I:

EU-upplysningen (2015). Information om stöd från jordbruksstöd från EU.

[Online] Tillgänglig:

<http://www.eu-upplysningen.se/Om-EU/Vad-EU-gor/EUs-jordbrukspolitik/> (2015-03-31)

Länk J:

ATL (2015). Information om det nya stödsystemet. [Online] Tillgänglig:

<http://www.atl.nu/lantbruk/ndrade-st-d-g-rs-om-igen>

Länk K:

Skogsstyrelsen (2015). Statistikdatabas över svenskt skogsbruk. [Online]

Tillgänglig:

<http://www.skogsstyrelsen.se/Myndigheten/Statistik/Amnesomraden/> (2015-03-31)

7.3 PERSONLIG KOMMUNIKATION

Bogghed, A. Jägmästare/fastighetsekonom, Lantmäteriet, (2015-03-16).